

دلایل وصول نشدن مطالبات  
غیرجاری بانکها  
۱. وثایق و تضمینات

## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱	چکیده
۳	مقدمه
۴	۱. مروری بر علل و عوامل ایجاد مطالبات
۴	۱-۱. عوامل درون‌سازمانی (داخل بانک‌های عامل)
۶	۱-۲. عوامل برون‌سازمانی
۷	۲. تبیین مفهوم و انواع وثایق و تضامین بانکی
۷	۲-۱. تبیین مفهوم وثیقه در نظام بانکی
۸	۲-۲. انواع وثایق در نظام بانکی
۱۱	۲-۳. درجه‌بندی وثایق با توجه به سطح ریسک
۱۲	۳. بررسی موفقیت وصول مطالبات به تفکیک وثایق و حجم پرونده‌ها
۱۵	۴. آسیب‌شناسی دلایل وصول نشدن مطالبات دارای وثیقه یا تضمین
۱۵	۴-۱. مشکلات مربوط به بانک‌ها
۲۰	۴-۲. مشکلات حقوقی و قضایی
۲۲	۴-۳. برخی از مصوبات مجلس شورای اسلامی
۲۳	۴-۴. مشکلات مربوط به گیرندگان تسهیلات
۲۶	۴-۵. سایر موارد
۲۸	۵. بحث و نتیجه‌گیری و ارائه راهکار
۲۸	۵-۱. بحث و نتیجه‌گیری
۳۰	۵-۲. راهکارها
۳۶	منابع و مآخذ



## دلایل وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانکها ۱. وثایق و تضمینات

### چکیده

هدف اصلی این گزارش بررسی دلایل عدم وصول مطالبات غیرجاری بانکها با تأکید بر نقش وثایق و تضامین موجود و ارائه راهکارهای پیشگیری از بروز چنین معضلی است. برای این منظور و در راستای عملیاتی شدن گزارش، جلسات متعددی با کارشناسان بانکی (خصوصاً در حوزه وصول مطالبات غیرجاری) برگزار شد و مسائل و سؤالات مربوط به بخش وثایق و تضمینات مورد بررسی قرار گرفت. از نکات برجسته گزارش حاضر می‌توان به موارد مهم زیر درخصوص وثایق و تضمینات اشاره کرد:

۱. عدم ارتباط شعب یک بانک و به‌طور کلی بانکها با یکدیگر در مورد اطلاعات مشتریان از جمله وثایق و میزان تسهیلات دریافتی به دلیل فقدان بانک جامع وثایق مشتریان نظام بانکی.
۲. مشکلات شناسایی دارایی اشخاص به سبب عدم ثبت مکانیزه تمام اسناد ملکی.
۳. نبود سیستم اعتبارسنجی مناسب.
۴. فقدان بانک جامع اطلاعات درخصوص وثایق مشتریان و گیرندگان تسهیلات.

۵. تبدیل شدن اسناد وثیقه‌ای<sup>۱</sup> بانک‌ها به اسناد ذمه‌ای<sup>۲</sup> به سبب عدم توجه به انواع استعلامات از مراجع مرتبط مانند شهرداری، اداره مالیات و ... .
۶. عدم ثبت رسمی املاک و اسناد در برخی نقاط کشور مانند وجود زمین و مستغلات با اسناد شورایی (خصوصاً در شمال کشور).
۷. زمان‌بر بودن اقدامات قانونی بر روی وثایق رهنی و بی‌نتیجه بودن اقدامات قانونی بر روی وثایق غیررهنی.
۸. وجود برخی از قوانین اجرایی کشور از جمله اصلاحی ماده (۳۴) قانون ثبت و اجرای حکم تا زمان شناسایی اموال (براساس ماده (۲) قانون ثبت) و همین‌طور قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح مصوب سال ۱۳۸۶ از دیگر قانون‌های متضاد با وصول مطالبات بانک‌ها می‌باشد.
۹. قانونی بودن وثایق وکالتی.

---

۱. آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: سند وثیقه‌ای سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

۲. آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: سند ذمه‌ای سندی است که حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد به‌کار می‌رود.



یکی از مسائل مهمی که در اقتصاد ایران مطرح است، وجود سطح بالای مطالبات غیرجاری است که در سال ۱۳۹۲ حدود ۱۵/۵ درصد از کل تسهیلات اعطایی بوده و براساس اعلام بانک مرکزی تا پایان دی ماه سال مذکور مطالبات غیرجاری بانکها حدود ۸۰ هزار میلیارد تومان بوده است.<sup>۱</sup>

در پایان سال ۱۳۹۲ نقدینگی کشور حدود ۵۹۰ هزار میلیارد تومان بوده است، لذا نسبت مطالبات غیرجاری به نقدینگی کشور در تاریخ ذکر شده حدود ۱۳/۵ درصد می باشد. اگر چنین حجمی از مطالبات نظام بانکی آزاد شود می تواند کمک شایانی به حمایت از تولید و رشد اقتصاد در کشور بنماید. همچنین با احتساب نرخ ۳۰۰۰ تومان به ازای هر دلار میزان مطالبات غیرجاری بانکها حدود ۲۷ میلیارد دلار محاسبه می شود که حدود ۶/۵ برابر مبلغی است که بر مبنای توافقنامه ژنو قرار بود به ایران پرداخت شود.<sup>۲</sup> ایجاد مطالبات غیرجاری در سیستم بانکی ایران متأثر از عوامل کلان یا عوامل درون سازمانی است که در بخش نخست گزارش اشاره ای به آنها شده و در دیگر گزارش های مرکز پژوهش ها نیز مورد بررسی قرار گرفته است. اما پس از بروز مطالبات غیرجاری عوامل دیگری در ناتوانی بانک برای وصول مطالبات نقش دارد که هدف این گزارش نیز آسیب شناسی و ریشه یابی این مشکلات و مسائل پیش روی نظام بانکی برای وصول مطالبات صرفاً در زمینه وثایق و تضامین است. جهت تحقق

1. <http://cbi.ir/showitem/11406.aspx>

۲. مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، گزارش شماره ۲۲۰۱۳۶۰۵، ص ۱.

چنین هدفی، در بخش اول انواع وثایق و تضمینات موجود در نظام بانکی به همراه تعاریف مربوطه ارائه خواهد شد. در بخش دوم موفقیت وصول انواع وثایق از منظر به اجرا گذاشتن آنها از سال ۱۳۸۷ تا پایان سال ۱۳۹۲ تبیین می‌شود. در بخش سوم، آسیب‌شناسی و ریشه‌یابی مشکلات مربوط به انواع وثیقه که موجب وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانک‌ها شده است، بحث و بررسی خواهد شد، در بخش چهارم و بخش پایانی نیز بحث و نتیجه‌گیری و راهکارهای مربوط در زمینه وثایق و تضامین بانکی ارائه می‌شود.

### ۱. مروری بر علل و عوامل ایجاد مطالبات

به‌طور کلی علل شکل‌گیری مطالبات غیرجاری بانک‌ها را به دو دسته درونی و بیرونی می‌توان تقسیم‌بندی کرد:

#### ۱-۱. عوامل درون‌سازمانی (داخل بانک‌های عامل)

این عوامل ناشی از عملکرد و فعالیت‌های داخلی بانک و نتیجه تصمیم‌گیری‌ها و اقدامات مسئولان و عملکرد کارکنان می‌باشند. این دسته عوامل قابل کنترل بوده و مدیریت می‌تواند با بهره‌گیری از راهبرد مناسب و شناسایی نقاط ضعف و حذف آن و متعاقباً با اصلاح فرآیندها، از تأثیر این عوامل جلوگیری به عمل آورد.

نکات مهم درباره عوامل مذکور به شرح زیر می‌باشند:

- ضعف در تشخیص اهلیت و ظرفیت متقاضی تسهیلات به دلیل عدم شفافیت



- اطلاعات مشتریان و دسترسی حداقلی به اطلاعات مالی موجود در سازمان‌های زیربسط.
- فقدان افراد مجرب و متخصص در خصوص اخذ اطلاعات محرمانه مشتری و تطبیق اطلاعات مأخوذه با پرسشنامه اعتباری تکمیل شده.
  - ضعف اطلاعات و آموزش کافی برای کارشناسان زیربسط در بانک.
  - فقدان صلاحیت حرفه‌ای و تعهدی کارشناسان و کارکنان بانکی در برخی موارد.
  - وجود نواقصی در سیستم رتبه‌بندی اعتباری مشتریان و کم‌توجهی به اعتبارسنجی مشتریان برای تسهیل و تسریع در اعطای تسهیلات.
  - دسترسی نداشتن بانک‌ها و نبود نظام متمرکز اصالت اطلاعات اشخاص حقیقی و حقوقی در اداره ثبت اسناد، به خصوص در زمینه اطلاعات ثبتی شرکت‌ها یا نمایندگی‌های متعدد.
  - عدم تطبیق وثایق و تضمینات مأخوذه با میزان ظرفیت اعتباری مشتری.
  - بی‌توجهی به نوع نیاز مشتری، در برخی از موارد دیده شده است که شرکت‌ها برای راه‌اندازی طرح‌ها و پروژه‌های خود، به جای استفاده از تسهیلات میان‌مدت از تسهیلات سرمایه در گردش استفاده نموده‌اند، که دارای سررسید کوتاه‌مدت بوده و عملاً طرح مورد نظر در این فاصله تکمیل نشده باقی می‌ماند. درحالی که مشتری می‌بایستی تسهیلات دریافتی را مسترد کند، در نتیجه در فهرست معوقات بانک به ثبت می‌رسد.
  - بی‌توجهی به بخشنامه‌های صادره در زمینه اعطای تسهیلات و رعایت نکردن مقررات وضع شده توسط مقامات ناظر بانکی، برای مثال عدم توجه به تنظیم دقیق و

صحیح قراردادها، در بسیاری از موارد قراردادهایی که اصولاً می‌بایست مبنای اقدامات قانونی قرار گیرند به‌طور کامل تنظیم نشده‌اند و مخدوش می‌باشند.

- تغییر مدیریت شعب بانک به صورت دوره‌ای برای اعمال نظارت‌های داخلی و عدم احساس مسئولیت مسئولان جدید شعب، مانع پیگیری جدی برای وصول مطالبات غیرجاری می‌شود.

- شرایط سهل اعطای تسهیلات بانکی در زمان رونق و انگیزه‌های افزایش سودآوری، موجب رشد بیش از حد تسهیلات با شرایط آسان می‌شود که در شرایط نامناسب تبدیل به مطالبات معوق می‌شود.

- بخشش خسارت تأخیر تأدیه در مورد مشتریان بدحساب به نوعی جریمه مشتریان خوش حساب تلقی می‌شود و ممکن است اسباب تغییر رویه مشتریان را فراهم کند.

- عدم امکان شناسایی اموال بدهکاران و ضامن‌ها توسط بانک، اهمال در اخذ اطلاعات محرمانه و تنظیم پرسشنامه اعتباری و نیز تطبیق آنها باعث شده است که بانک به‌رغم اخذ قرار تأمین، حکم و حتی صدور اجراییه، در شناسایی اموال بدهکاران دچار مشکل شود.

## ۱-۲. عوامل برون‌سازمانی

تصمیم‌گیری‌ها و قوانین و رویه‌های اجرایی دولت، مجلس، قوه قضائیه و تمامی سازمان‌ها و نهادهایی که به هر دلیلی با نظام بانکی سروکار دارند، می‌توانند به‌عنوان



عوامل برون‌سازمانی در شکل‌گیری مطالبات معوق بانکی تأثیرگذار باشند که بخشی از آنها عبارتند از:

- قوانین و مقررات وصول مطالبات که به نفع بدهکار بوده و ابزار کافی را در اختیار بانک‌ها قرار نمی‌دهد.

- تفاوت نرخ سود سپرده و تسهیلات بانکی و نرخ بهره بازار.

- تفاوت نرخ تورم و نرخ سود بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری.

- تغییرات نرخ ارز و بحران‌های اقتصادی حاکم بر جهان.

- ساختار اقتصادی دولتی و نگاه دستوری به بخش اعتباری.

- عدم ثبات سیاست‌های مالی و پولی و تغییرات مکرر قوانین و مقررات.

چنانچه ملاحظه می‌شود، دسترسی نداشتن بانک‌ها و نبود نظام متمرکز اصالت اطلاعات اشخاص حقیقی و حقوقی در اداره ثبت اسناد، به خصوص در زمینه اطلاعات ثبتی شرکت‌ها یا نمایندگی‌های متعدد و همچنین عدم تطبیق وثایق و تضمینات مأخوذه به میزان ظرفیت اعتباری مشتری از موارد مهمی است که زمینه بروز مطالبات غیرجاری را بیش از پیش افزایش داده است. این گزارش با رویکرد وثایق و تضمینات بانکی دلایل عدم وصول مطالبات را مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهد.

## ۲. تبیین مفهوم و انواع وثایق و تضامین بانکی

### ۲-۱. تبیین مفهوم وثیقه در نظام بانکی

معنای حقوقی وثیقه به‌عنوان وجه مال یا دارایی غیرمنقولی است که در ازای شرطی

نزد طرف قرارداد یا دادگاه سپرده می‌شود.

## ۲-۲. انواع وثایق در نظام بانکی

وثایقی که در بانکها مورد استفاده قرار می‌گیرد به سه دسته کلی اموال، اسناد و اوراق بهادار تقسیم می‌شود. اموال به دو دسته «منقول» و «غیرمنقول» تقسیم شده و اسناد نیز در سه گروه «اسناد لازم‌الاجرا»، «اسناد تجاری» و «اسناد عادی» تقسیم می‌شوند، همچنین اوراق بهادار نیز شامل اوراق مشارکت و سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس خواهد بود. در بانکها بین وثایق ذکر شده، «اسناد لازم‌الاجرا» و «اموال» بیشتر مورد استفاده قرار می‌گیرد.

البته بانکها موظفند به منظور حصول اطمینان از بازگشت به‌موقع تسهیلات اعطایی و سود حاصله، تضمینات و پوشش کافی اخذ نمایند. نوع تضمین به تشخیص شعبه با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و با توجه به حسن شهرت، طرز پرداخت، اعتماد به مشتری، وضعیت مالی متقاضی و میزان تسهیلات تعیین که انواع آن عبارتند از:<sup>۱</sup>

### ۲-۲-۱. قراردادهای لازم‌الاجرا

براساس ماده (۱۵) اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانکها می‌توانند در اعطای تسهیلات به جای اخذ سفته قرارداد لازم‌الاجرا تنظیم نمایند که این اسناد براساس ماده (۷) قانون تسهیل جزء اسناد تجاری محسوب می‌شوند. قراردادها

۱. اطلاعات دریافتی از کارگروه رسیدگی و بررسی مسائل مطالبات غیرجاری در اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۳.



بایستی به امضای متقاضی و ضامنین معتبر و صد درصد مورد قبول بانک در حضور مسئولین شعب برسد.

### ۲-۲-۲. انواع سپرده‌ها

شامل انواع سپرده قرض‌الحسنه پس‌انداز ریالی و ارزی و سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار و گواهی سپرده، حداقل به میزان اصل تسهیلات پرداختی + سود قطعی یا سود مورد انتظار.

### ۲-۲-۳. اوراق مشارکت منتشره براساس مجوز بانک مرکزی

کلیه اوراق مشارکت بی‌نام که توسط دولت تضمین می‌شود، براساس ارزش اسمی آن به عنوان تضمین تسهیلات قابل پذیرش است. اوراق مشارکت مأخوذه حداقل بایستی به نسبت ۱۲۰ درصد اصل تسهیلات پرداختی تعیین شود و وثیقه‌گذار اجازه فروش آن را کتباً به بانک واگذار نماید.

### ۲-۲-۴. ضمانتنامه‌های بانکی

قبول ضمانتنامه‌های بانکی بدون قید و شرط بانکها و مؤسسات اعتباری مجاز داخلی به نفع بانک برای تضمین تسهیلات درخواستی بلامانع بوده و در این رابطه بایستی حداقل اصل و سود تسهیلات را پوشش داده و سررسید ضمانتنامه مؤخر بر سررسید تسهیلات بانک باشد.

### ۲-۲-۵. ضمانتنامه اعتباری

قبول ضمانتنامه‌های صندوق ضمانت یا مؤسسات دارای مجوز از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعتباری به عنوان وثیقه با هماهنگی اداره کل

تسهیلات هر بانکی، منوط به پوشش کافی برای اصل و سود را داشته، بدون قید و شرط بوده و با درخواست بانک قابل وصول باشد. ضمناً لازم است چگونگی محاسبه و نرخ خسارت در متن ضمانتنامه به‌طور مشخص قید شود.

#### ۲-۲-۶. ضمانت کارکنان وزارتخانه‌ها و مؤسسات

کارکنان وزارتخانه‌ها و مؤسسات می‌توانند ضمانت بازپرداخت تسهیلات اعطایی بانک را قبول نمایند.

#### ۲-۲-۷. تضمین شرکت‌های دولتی

پذیرش تضمین شرکت‌های دولتی به‌عنوان ضمانت تسهیلات و یا تعهدات صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط به اینگونه شرکت‌ها امکان‌پذیر است.

#### ۲-۲-۸. سفته

چنانچه تضمین تسهیلات اعطایی سفته‌های مورد قبول بانک باشد، مبلغ اسمی آنها باید معادل اصل تسهیلات + سود قطعی یا سود مورد انتظار و حداقل به نسبت ۱۲۵ درصد اصل تسهیلات باشد و مبلغ مندرج در هامش سفته با توجه به بهای تمبیر مالیاتی آن قید شده، لذا اوراق فوق تا مبلغ هامش آن اعتبار دارد.

#### ۲-۲-۹. قبول سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس

قبول سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس پس از هماهنگی لازم از جمله: مسدود نبودن نماد معاملاتی سهام مورد وثیقه و توثیق در دفترخانه اسناد رسمی انجام می‌شود که عمده‌تأ مختص شرکت‌ها و سهامداران بزرگ است.



### ۱۰-۲-۲. اموال منقول

در صورت وجود تقاضا برای ترهین هرگونه اموال منقول (از قبیل ماشین‌آلات سنگین و سبک که دارای سند مالکیت رسمی بوده) و یا زیر کلید گرفتن کالای ارزش‌دار در انبارهای رسمی<sup>۱</sup> و قانونی و مورد قبول بانک و... صورت می‌پذیرد.

### ۱۱-۲-۲. اموال غیرمنقول

میزان ترهین با توجه به مبلغ ارزیابی اموال غیرمنقول معادل اصل و سود تسهیلات اعطایی و حداقل به نسبت ۱۲۵ درصد اصل تسهیلات خواهد بود.

### ۳-۲. درجه‌بندی وثایق با توجه به سطح ریسک

پرطرفدارترین نوع وثیقه مورد استفاده بانک‌ها، اسناد رهنی (لازم‌الاجرا) و به‌طور دقیق‌تر اجاره به شرط تملیک است. این نوع وثایق دارای ریسک پایین در عدم بازگشت مطالبات می‌باشد. بعد از آن پرطرفدارترین سند، سند ملکی است که دلایل علاقه بانک‌ها به اخذ اسناد ملکی شامل موارد زیر خواهد بود:

- امنیت بالای قضایی در پروسه وصول مطالبات،
- سهولت ارزیابی و قیمتگذاری املاک و مستغلات از طرف بانک،
- نبود خطراتی مثل سرقت، فساد، کهنگی و از مد افتادگی (حداقل در مدت زمان معقول و طی دوره بازپرداخت وام)،

---

۱. بانک‌ها در حال حاضر قادر به اخذ تضمین برگ انبارهای عمومی به دلیل مکانیزه نبودن ورود و خروج کالا از این انبارها و عدم اطمینان از زیر کلید گرفتن کالاهای مربوطه نیستند. چنانچه مکانیسم مربوطه توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت نهادینه شود، این نوع وثایق جزء وثایق معتبر برای بانک‌ها مطرح هستند.

- افزایش قیمت آن در طول زمان (در اغلب موارد)،

- عدم نیاز به محل خصوصی برای نگهداری و انبار کردن.

از مصادیق دیگر وثایق سهل‌الوصول می‌توان به سپرده‌های بلندمدت، سهام و فلزات

گران‌بها اشاره نمود، اما به دلایل مختلف سهم اندکی از وثایق بانکی را شامل می‌گردد.

از طرف دیگر وثایقی همچون سفته، چک، قراردادهای لازم‌الاجرا و ... به دلیل

پروسه طولانی اقدامات قانونی از استقبال کمتری برخوردار است. در این موارد در

صورت عدم پرداخت اقساط توسط بدهکار و استفاده از اقدام قضایی، اگر رأی دادگاه

قطعی صادر شود، این رأی منوط شده به شناسایی اموال خواهد بود که این مسئله

مشکلات فراوانی را از زمان وصول دین تا شناسایی مال به‌وجود می‌آورد. این

مشکلات تا حدی است که در بانک‌ها هزاران رأی قطعی دادگاهی وجود دارد که قابل

وصول نمی‌باشند.

### ۳. بررسی موفقیت وصول مطالبات به تفکیک وثایق و حجم پرونده‌ها<sup>۱</sup>

در این بخش از درصد موفقیت پرونده‌ها به تفکیک وثایق و همچنین ارزش

پولی آنها بحث و بررسی می‌شود.

به‌طور کلی بررسی آمار موفقیت وصول پرونده‌ها در بانک نمونه و به تفکیک

وثایق نشان می‌دهد، اسناد ملکی از موفقیت بالایی وصول مطالبات برخوردارند. این

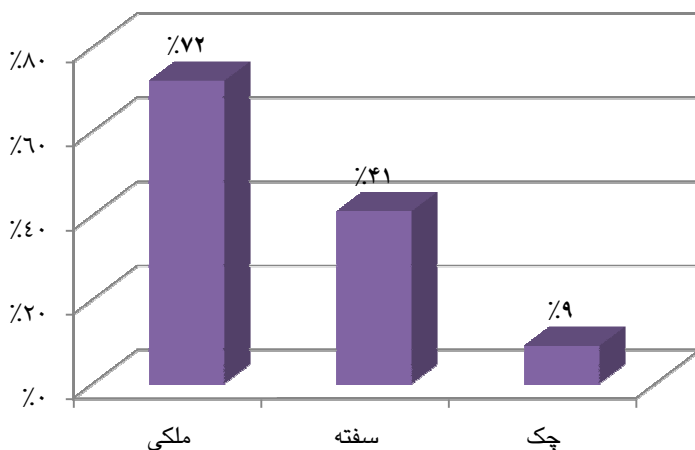
۱. در این مطالعه پرونده خرد زیر ۱۰ میلیون تومان، پرونده متوسط بین ۱۰ الی ۲۰۰ میلیون تومان و پرونده

کلان بالای ۲۰۰ میلیون تومان لحاظ شده است.

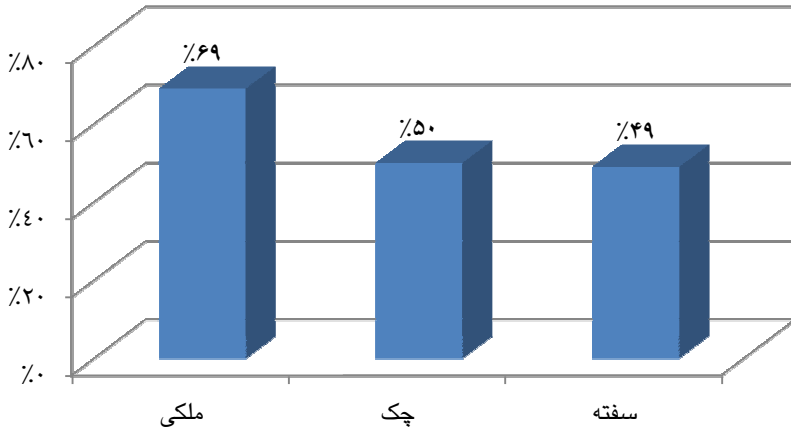


موفقیت در بین پرونده‌های خرد ۷۲ درصد، پرونده‌های متوسط ۶۹ درصد و در پرونده‌های کلان حدود ۴۱ درصد بوده است. همچنین نگاهی به پرونده‌های خرد نشان می‌دهد اخذ چک از کارآیی پایینی برخوردار است. بررسی پرونده‌های متوسط نیز نشان می‌دهد که وثایق سفته و چک دارای موفقیت تقریباً یکسانی می‌باشد.

نمودار ۱. بررسی درصد موفقیت وصول مطالبات غیرجاری خرد به تفکیک وثایق

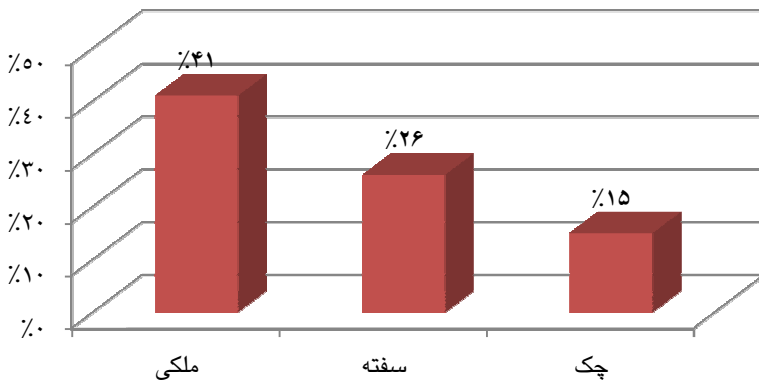


نمودار ۲. بررسی درصد موفقیت وصول مطالبات غیرجاری متوسط به تفکیک وثایق



مأخذ: ارائه شده از سوی شرکت وصول مطالبات بانک نمونه.

نمودار ۳. بررسی درصد موفقیت وصول مطالبات غیرجاری کلان به تفکیک وثایق





#### ۴. آسیب‌شناسی دلایل وصول نشدن مطالبات دارای وثیقه یا تضمین<sup>۱</sup>

کیفیت وثایق یکی از مهمترین عوامل موفقیت در وصول مطالبات است.<sup>۲</sup> اما این موضوع به این معنا نیست که بانک در صورت اخذ وثایق محکم و حتی بررسی کامل آن، با مطالبات غیرجاری روبرو نخواهد شد. عوامل زیر از دلایلی است که باید قبل از اخذ وثایق مدنظر قرار گیرد و اگر این موضوع توسط بانکها دیده نشود، ممکن است کارآیی وثایق به صفر برسد. نکته مهم اینجاست که وثایقی مانند سفته باید از اعتبار مشتریان تشکیل گردد که متأسفانه بانکها توجهی به این موضوع نمی‌کنند. در راستای اینکه چرا وثایق بانکی در هنگام اجرایی شدن با مشکل مواجه می‌شوند، باید به موارد ذیل توجه کرد:

#### ۴-۱. مشکلات مربوط به بانکها

##### ۴-۱-۱. فقدان بانک جامع اطلاعات وثایق در بانکها به‌ویژه بانک مرکزی

برای نمونه پرونده‌ای در یکی از بانکهای کشور موجود است که طی سالهای ۱۳۸۴

---

۱. کلیه اطلاعات و مستندات ذیل این سرفصل از شرکت‌های وصول مطالبات بانکها و در نشست‌های مشترک کارشناسی در مرکز پژوهش‌های مجلس اخذ شده است.

۲. نکته مهمی که در آسیب‌شناسی مطالبات غیرجاری بایستی مورد توجه قرار گیرد، دلایل تکیه پایین بانکداری اسلامی (بدون ربا) به موضوع تضمین می‌باشد. در بانکداری اسلامی با توجه به اینکه بانک وارد معاملات واقعی اقتصاد از طریق مشارکت یا مبادله می‌شود، چنانچه نظارت‌های لازم درخصوص پرداخت تسهیلات و مصرف آن در بخش واقعی انجام شود، اکثر تسهیلات پرداختی بدون تکیه بر تضامین، بازپرداخت می‌شود، ولی به دلیل فقدان شفافیت آمار و اطلاعات مالی مشتریان و عدم دسترسی به تراکنش‌های مالی مشتری، رصد و نظارت بر مصرف تسهیلات با مشکل مواجه شده و به دلیل بالا بودن هزینه‌های نظارت، بانکها دنبال این موضوع نیستند.

یا ۱۳۸۵ شخص A تسهیلاتی دریافت کرده و در سال ۱۳۹۲ بدهی مشکوک الوصول این شخص بیش از ۱۰۰ میلیارد تومان بوده است. در این مورد عدم ارتباط شعب یک بانک و به‌طور کلی بانکها با یکدیگر در مورد اطلاعات و وثایق مشتریان موجب شده است که گیرنده تسهیلات پس از اخذ تسهیلات و سپردن وثایق، تسهیلات را به دارایی ثابت تبدیل کرده و براساس ارزش آن، تسهیلات جدید اخذ کند و این فرآیند به‌صورت سلسله‌وار، ادامه یافته است، تا جایی که مشتری از بانک اول با وثیقه ملکی تسهیلات دریافت نموده و با ایجاد دارایی ثابت سلسله‌وار از سایر بانکها به صورت سفته‌ای و قرارداد لازم‌الاجرا تسهیلات دیگری دریافت کرده است.

**نکته مهم اینجا است که اعتبار اصلی مدیون به اندازه همان وثیقه اولیه بوده** لکن به دلیل نقص اطلاعاتی چندین برابر اعتبار خود توانسته تسهیلات اخذ کند. به‌دلیل اینکه ملک شناسایی شده از ایشان (وثیقه) در رهن بانکهای دیگر بوده است امکان به اجرا گذاشتن آن در بانکهایی که وثیقه ملکی دریافت نکرده‌اند، وجود ندارد. این امر باعث گردیده است بانکهایی که با سفته و اسناد ذمه‌ای (اسنادی که مدعیان دیگری نیز دارد) به مدیون تسهیلات داده‌اند دستشان از اموال مدیون کوتاه باشد.

## ۲-۱-۴. وثایق خارج از عقد<sup>۱</sup>

در مواردی قراردادی بسته شده و اسناد لازم‌الاجرائی نیز گرفته شده است، در کنار این اسناد، سفته نیز اخذ شده است، لذا سفته‌ای که خارج از عقد دریافت شده در

---

۱. این مشکل در برخی از بانکها به دلیل آشنایی کمتر آنها با مسائل حقوقی پیدا شده و برخی بانکها با توجه به مفاد قرارداد تسهیلاتی این موضوع را مرتفع کرده‌اند.



مراجع قضایی و یا ثبت امکان اجرا ندارد. از آنجایی که وکلای مدیونین نسبت به این امر وقوف کامل دارند، لذا با تمسک به این امر، وصول بدهی را دشوار و بعضاً غیرممکن می‌کنند. هرچند بانک‌ها می‌توانند برای سفته‌های خارج از عقد به‌طور جداگانه در محاکم قضایی طرح دعوا کنند، ولی این فرآیند وصول مطالبات را با هزینه‌های اضافی و زمان زیاد مواجه می‌کند.

### ۳-۱-۴. ارزیابی نادرست وثایق (سهوی یا عمدی)

عدم وجود استانداردهای بررسی وثایق در کنار وجوه انگیزه‌های رانت‌جویی برای ارزیابی نادرست آنها، از مشکلات معمول وثایق در پرونده‌هاست. نبود یک استاندارد علمی بررسی و رانت‌جویی باعث شده که وثایق با دو حالت کلی زیر روبرو شوند:

#### - ارزیابی ارزش وثیقه کمتر از تسهیلات

برای نمونه شخص A ملکی را در سال ۱۳۸۸ در یک شهرک صنعتی به‌عنوان وثیقه اخذ تسهیلات در بانک B قرار داده و در پایان سال ۱۳۹۲ بدهی‌اش به بانک حدود ۲۲ میلیارد تومان بوده است، به دلیل ارزیابی ملک به قیمتی فراتر از ارزش واقعی، در حال حاضر وثایق مربوطه علیرغم افزایش قیمت ملک در سال‌های اخیر، جوابگوی میزان بدهی غیرجاری مشتری نیست. لذا ارزش وثیقه موجود به علت ارزیابی غیرکارشناسی جوابگوی میزان بدهی نیست و این بدهی در حال حاضر در سرفصل مشکوک‌الوصول قرار دارد.

#### - ارزیابی ارزش وثیقه بیشتر از تسهیلات

در برخی موارد هرچند ارزش وثیقه بیشتر از تسهیلات می‌باشد، اما اولاً چالش‌های

مربوط به ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت را به‌دنبال دارد و بانک‌ها باید ضمن تملیک مورد رهن، مابه‌التفاوت را به بدهکار بپردازند و ثانیاً بانک مرکزی فروش اموال غیرمنقول را به بانک‌ها تکلیف می‌کند که چالش دیگری را به همراه دارد. نمونه بارز این موارد را می‌توان به اشخاص بدهکاری نسبت داد که نمی‌توانند دارایی غیرمنقول خودشان را به قیمت مناسب به فروش برسانند و بهترین راه را دریافت تسهیلات از بانک و عدم پرداخت آن می‌دانند.

#### ۴-۱-۴. عدم اجرای صحیح بخشنامه‌های داخلی مربوط به کیفیت اخذ وثایق

ممکن است بانکی در برابر اعطای وام تعمیرات مسکن سند خانه را به‌جای سفته به‌عنوان وثیقه طلب کند. این موضوع عدم تناسب بین وثایق و میزان تسهیلات را نشان می‌دهد و امکان رد صدور اجرائیه سند وجود دارد و اقدامات قانونی دیگر، با توجه به هزینه‌ها به صرف و صلاح بانک نمی‌باشد.

#### ۴-۱-۵. عدم توجه به انواع استعلامات از مراجع مرتبط مانند شهرداری، اداره

#### مالیات و ... و در نتیجه تبدیل شدن اسناد به اسناد زمه‌ای

در یک مورد به علت عدم توجه به استعلامات، ملک در رهن بانک، از سوی شهرداری به فضای سبز تبدیل شده است. تسهیلات در سال ۱۳۹۰ اخذ شده و دین در سال ۱۳۹۲ به ارزش ۳ میلیارد تومان به قوت خود باقی است. ملک مورد نظر به‌دلیل اینکه به اسناد زمه‌ای شهرداری تبدیل شده، برای بانک فاقد ارزش شده است.



#### ۴-۱-۶. ضامن‌هایی که خود فاقد اعتبار می‌باشند

فقدان شفافیت در اطلاعات مالی مشتریان و در درجه بعدی ضامنین، باعث پرداخت تسهیلات بدون توجه به اعتبار ضامن می‌شود. عدم اعتبارسنجی ضامنین و استفاده از ضامنین بدون اعتبار و پشتوانه مالی باعث شده در صورت عدم پرداخت دین توسط مشتری وکیل بانک نتواند اقدام خاصی را علیه ضامن اتخاذ نماید. اخذ جواز کسب و اسناد فعالیت شرکتی و... به‌عنوان وثیقه هیچگونه پشتوانه مالی را برای وصول دین نخواهد داشت.

#### ۴-۱-۷. وثایق تلفیقی در پرونده‌ها

وثایق برخی از تسهیلات به صورت تلفیقی اخذ می‌گردد. بدین گونه که درصدی از وثایق اسناد رهنی و درصد دیگری اسناد زمه‌ای می‌باشد.

مشکل این اقدام اینجاست که در صورت ایجاد معوق در پرونده، وکیل بانک صرفاً می‌تواند بخشی از دین بانک را (اقدام بر روی اسناد رهنی) انجام دهد و بخشی از دین بانک در اسناد زمه‌ای (به دلیل عدم شناسایی مال) قابل برگشت نمی‌باشد و نکته مهم اینجاست که مدیون اگر مال دیگری داشته باشد در اعتبارسنجی اولیه به رهن بانک می‌گذاشت و یا اگر مالی هم غیر مال در رهن داشته باشد، از آنها نیز به همین شرایط برای اخذ تسهیلات در بانک‌های دیگر استفاده کرده است.

#### ۴-۱-۸. استفاده از مورد رهنی رهن ثالث بدون اطلاع دقیق وی

در مواردی، مورد رهنی یک شخص (رهن) در یک پرونده بدون اطلاع وی برای پرونده دیگر مدیون اصلی نیز در نظر گرفته شده است (یا به درخواست مدیون و یا

به خاطر اشتباه بانک). برای نمونه در این زمینه پرونده‌ای وجود دارد که مبلغ بدهی در پایان سال ۱۳۹۲ معادل ۱ میلیارد تومان بوده و این بدهی در حال حاضر در سرفصل مشکوک‌الوصول قرار دارد.<sup>۱</sup>

## ۴-۲. مشکلات حقوقی و قضایی

### ۴-۲-۱. رویه طولانی اقدامات قانونی

جهت ثبت یک دادخواست در دادگاه تقریباً یک ماه مدت زمان مورد نیاز است، زمان رسیدگی آن در بهترین حالت ممکن سه ماه دیگر خواهد بود، با در نظر گرفتن تشکیل به موقع دادگاه، رأی دادگاه بدوی سه ماه بعد صادر خواهد شد و بعد از آن حداقل ۶ ماه طول می‌کشد که رأی قطعی شده و اجرائیه صادر شود. زمان‌های ذکر شده در صورتی خواهد بود که به‌طور خوشبینانه تمام مسائل بدون مشکل و در همان زمان اولیه صورت پذیرد، عملاً برخی از وکلای بانک‌ها مدت زمان اقدامات قانونی مورد نیاز را تقریباً بین یک‌ونیم تا بیش از دو سال تخمین می‌زنند که همین مسئله زمینه ایجاد مشکلات در حوزه اجرا را فراهم می‌کند.

نکته مهم اینجاست که رأی قطعی در دادگاه به معنای وصول دین نمی‌باشد و در بانک‌ها هزاران رأی قطعی وجود دارد که به دلیل عدم شناسایی مال از مدیون بدون تکلیف باقی مانده است.

---

۱. این موضوع نیز اجرایی و نمونه‌های نادر از تخلف است که به نظر می‌رسد طرح آن در گزارش با هدف رفع مشکلات مطالبات غیرجاری منطقی نباشد. اما به دلیل وجود چنین نمونه‌هایی در این بخش مطرح شده است.



## ۲-۲-۴. استفاده ابزاری از قانون ورشکستگی

در برخی موارد بدهکاران بانک را تهدید می‌کنند که در صورت اعمال فشار روی بدهکار و به اجرا گذاشتن وثیقه، وی اعلام ورشکستگی خواهد کرد و از آنجا که دارایی شرکت کمتر از میزان بدهی است، بانک مسلماً متضرر خواهد شد. بانکها برای پرهیز از این مشکل مجبور به مذاکره و تن دادن به شرایط پرداخت بدهکار می‌شوند. اینجاست که در مذاکرات جای بدهکار و طلبکار عوض می‌شود.<sup>۱</sup> عدم رعایت سلامت اعتباری در بانکها اصلی‌ترین عامل به وجود آمدن چنین اقدامی است. همچنین قانون ورشکستگی می‌تواند بر وثایق از نوع سهام نیز تأثیرگذار باشد به طوری که این نمونه در پرونده‌ها دیده شده که وثیقه، سهام شرکت بوده و شرکت حین فعالیت تجاری منحل یا ورشکسته شده است. در این حالت وثیقه (سهام) فاقد ارزش و اعتبار لازم شده و لذا جبران تسهیلات پرداختی از محل وثیقه مذکور امکانپذیر نخواهد بود.

## ۳-۲-۴. اقدامات و تسلط وکلای مدیونین

به‌طور کلی نقص قانون در نظام بانکی و عدم سلامت اعتباری در چرخه نظام تسهیلات، باعث شده وکلای مدیون برای تعویق در انجام فرآیند قانونی ابزارهای متعددی داشته باشند. به طور نمونه در برخی موارد اجرائیه و صدور حکم توسط وکلا و استدلال آنها مبنی بر مازاد بودن سند نسبت به طلب، رد شده و یا با تأخیر

---

۱. ملزومینگ اقتصاددان برزیلی: اگر من یک میلیون دلار بدهکار باشم دیگر از بین رفته‌ام اما اگر ۵۰ میلیارد دلار بدهکار باشم بانکداران از بین رفته‌اند.

فراوان اجرا می‌شود. هرچند ممکن است این ایراد در ذیل سرفصل مشکلات حقوقی قرار نگیرد، اما به دلیل اینکه در فرآیند رسیدگی قضایی اتفاق می‌افتد، بی‌ارتباط با آن نخواهد بود.

#### ۴-۲-۴. شورایی بودن برخی اسناد ملکی در کشور

شورایی بودن اسناد مربوط به املاک و مستغلات خصوصاً در شمال کشور موجب شده است بسیاری از مدیونین بانکی جهت فرار از شناسایی اموال خود در این مناطق سرمایه‌گذاری نمایند. این امر یکی از عواملی محسوب می‌شود که به وصول نشدن مطالبات بانکها ختم خواهد شد.

#### ۴-۳-۴. برخی از مصوبات مجلس شورای اسلامی

##### ۴-۳-۱. تصویب بعضی از قوانین در تضاد با منافع بانکها

برخی از قوانین مانند قانون الزام بانکها در ممنوعیت اخذ وثیقه ملکی مصوب سال ۱۳۷۹ مجلس شورای اسلامی، یا قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی مصوب سال ۱۳۸۶ مجلس شورای اسلامی و... که هر کدام به نوعی زمینه‌های افزایش رانت و غیرجاری شدن مطالبات بانکها را فراهم کرده است.

##### ۴-۳-۲. وام به گروه‌هایی که ریسک بالایی در بازگرداندن تسهیلات دارند

##### (وام‌های تکلیفی)

اعطای تسهیلات و وام به زندانیان، افراد تحت پوشش به بهزیستی، شهرک‌های صنعتی (درحالی که هیچ‌کس در این شهرک‌ها مالک ملک خود نیست) و اعطای



تسهیلات به صاحبان تاکسی‌ها (که امکان صدور قرار و اجرا برای وثایق این افراد بسیار سخت است)، از جمله مواردی است که با ریسک نکول بالایی روبرو هستند. البته با تمامی مشکلات چنین وام‌هایی در کشور برای قشر کم‌درآمد ضروری به نظر می‌رسد، لکن عدم مکانیسم‌های نظارت بر مصرف تسهیلات در این حوزه باعث به وجود آمدن مشکلات برای بنگاه مالی تکلیف شده می‌گردد.

#### ۴-۴. مشکلات مربوط به گیرندگان تسهیلات

##### ۴-۴-۱. خوداظهاری مدیونین برای پذیره‌نویسی

اطلاعات مربوط به متقاضیان و گیرندگان تسهیلات عمدتاً توسط خود ایشان ارائه می‌شود و شرکت‌های اعتبارسنجی یا مقام‌های ذیصلاحی در این زمینه جهت تأیید اطلاعات وجود ندارد. بعضاً اخذ اطلاعات صرفاً یک اقدام تشریفاتی تلقی شده و حتی امضای مشتریان هم مورد کنترل و بررسی دقیق قرار نمی‌گیرد که این عوامل ریسک‌هایی را به همراه خواهد داشت و در اقدامات قانونی بعدی نیز بانک را دچار چالش می‌کند. همچنین وجود سفته‌هایی با اطلاعات ناقص میان پرونده‌های بدهی بانک‌ها حائز اهمیت است که دقت و نظارتی نسبت به پر کردن کامل اطلاعات آن به عمل نیامده و زمینه مشکلات اجرائیه این نوع وثایق فراهم شده است.

به طور مثال اگر مشتری سهواً یا از روی عمد اطلاعات خود را به اشتباه وارد نماید اولاً ارتباط با بانک جهت مذاکره در دوره معوق شدن تسهیلات قطع بوده و وکیل بانک به دلیل عدم شناسایی وی با مشکلاتی روبرو خواهد شد.

## ۲-۴-۴. استفاده از اموال دیگران به عنوان وثیقه بدون اطلاع آنها و قانونی بودن وثایق وکالتی<sup>۱</sup>

در یک نمونه عینی، شخصی برای گرفتن تسهیلات، سند ملکی بیش از ۱۰ خانوار روستایی را طی یک وکالت فروش با وعده پرداخت ماهیانه مبلغ ثابتی به دست آورده است. این اتفاق که به علت نداشتن اطلاعات اولیه حقوقی توسط این خانوارها رخ داده و باعث شده که این شخص در قالب یک شرکت حقوقی صاحب بیش از ۱۰ سند ملکی شود و با استفاده منفی از آن طی سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ تسهیلات دریافت کند. در سال ۱۳۹۲ مبلغ این بدهی حدود ۱۰۰ میلیارد تومان بوده و در سرفصل مشکوک‌الوصول قرار داشته است. به اجرا گذاشتن چنین اسناد رهنی اولاً به دلیل داشتن مدعیان متعدد سخت است و ثانیاً همچنین به دلیل داشتن آثار اجتماعی با معیارهای اخلاقی سازگار نخواهد بود.

## ۳-۴-۴. عدم اطلاع کامل ضامن از مبلغ بدهی و شرایط قرارداد<sup>۲</sup>

در برخی موارد شخص ضامن، اطلاعی دقیق و کامل از مبلغ بدهی گیرنده تسهیلات ندارد و ضمن اعتماد مشکلات عدیده‌ای برای خود و بانک به وجود می‌آورد و گیرنده تسهیلات از بی‌اطلاعی ضامن نهایت استفاده منفی را می‌کند.

## ۴-۴-۴. فروش غیرقانونی مورد قراردادهای اجاره به شرط تملیک (یا فروش اقساطی)

این حالت، بانک را مقابل اشخاص مختلفی که به‌طور غیرقانونی موضوع قرارداد را

۱. این موضوع تخلف موردی قلمداد می‌شود و رویه بانکی نیست.

۲. همان.



خریداری کرده‌اند قرار می‌دهد.

با توجه به این موضوع که مدیون مال را با اقساط آتی به طور غیرقانونی به شخص ثانی واگذار می‌نماید، شخص ثانی هم به دلیل عدم تعهد قانونی از پرداخت سر باز می‌زند. با توجه به اقدام قانونی علیه مدیون اول توسط بانک، مدیون اول به دلیل واگذاری مال درخواست توقیف می‌نماید و همین مسائل بنگاه‌های مالی را دچار مشکل می‌کند. چون شخص اول مالکیت مال را انتقال داده و شخص ثانی نیز تعهد قانونی نسبت به پرداخت ندارد. یکی از آسیب‌های وارد شده به صنعت لیزینگ موضوع فوق‌الذکر می‌باشد.

**نکته -** این موضوع در خرید و فروش قراردادهای اجاره به شرط تملیک عرف گردیده است و بعضاً مال‌الاجاره چند دست بین افراد خرید و فروش می‌شود.

#### ۵-۴-۴. فوت مدیون

در پاره‌ای از موارد فوت مدیون یا ضامن احتمال وصول مطالبات را از محل اموال و دارایی متوفی کاهش داده و یا رویه طولانی را برای شناسایی وراثت بر سر راه بانک‌ها قرار می‌دهد. بیمه عمر راهکار مناسبی در پوشش این موضوع می‌باشد که می‌تواند به راحتی در بانک‌ها اجرایی شود.

#### ۴-۵. سایر موارد

#### ۴-۵-۱. از بین رفتن و یا مستهلک شدن مورد قراردادهای اجاره به شرط تملیک (فروش اقساطی)

شخصی طی یک قرارداد فروش اقساطی کشنده تریلر، ماهیانه مبلغ معینی را به عنوان قسط به بانک A می‌پردازد و مالکیت این شخص نسبت به خودرو تا زمان پرداخت آخرین قسط میسر نخواهد بود، در طول پرداخت قسط مال به علت انفجار از بین رفته و در این حالت مدیون دیگر قسطی را پرداخت نکرده است.

نکته - مبلغ بیمه هم به دلیل استهلاک خودرو جوابگوی بدهی مدیون نمی‌باشد.

#### ۴-۵-۲. دو پلاکه بودن خودروهای سوختی و سردرگمی مجریان قانون برای توقیف آنها

در برخی موارد تسهیلات به خودرو یا تریلی پرداخت شده است، ولی این تریلر دارای کشنده و واگنی است که موضوع قرارداد تسهیلات نیست، در این موارد توقیف تریلر یا کامیون دارای پیچیدگی خاصی است.

#### ۴-۵-۳. عدم ثبت مکانیزه اسناد ملکی

در زمان اخذ حکم در خصوص اسناد زمه‌ای رأی دادگاه منوط می‌گردد به شناسایی اموال و با توجه به این موضوع که ثبت اسناد صرفاً در دفتر املاک سازمان ثبت می‌باشد، موجب شده است که به جای درج مشخصات اشخاص شماره پلاک ثبتی در این اداره به ثبت برسد. در نتیجه شناسایی اموال با دشواری زیاد و هزینه بالاتری



صورت می‌گیرد. البته توجه به این موضوع لازم می‌نماید که اداره ثبت اقدام به ثبت مکانیزه املاک نموده است.

نکته دیگر در این زمینه، اسناد جعلی می‌باشد که برخی از بانکها را به چالش کشیده است. با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد به دلیل محدودیت فناوری و قانونی، تنها پاسخ استعلام اصالت سند را به دفترخانه اعلام می‌نماید، برخی از مشتریان با علم به این موضوع (به ویژه با اسناد دستی و دفترچه‌ای قبلی)، اسنادی را که یک بار در یک بانک مورد ترهین قرار گرفته، صفحه مربوطه را جعل نموده و به رهن یک بانک دیگر در می‌آورند.<sup>۱</sup>

#### ۴-۵-۴. تسهیلات دستوری

این نوع تسهیلات متفاوت از تسهیلات تکلیفی بوده و دولت هیچگاه تأمین مالی آن را تعهد نمی‌کند، اما به واسطه فشارهای به عمل آمده از سوی برخی مسئولین بانکها بدون توجه به نوع وثیقه یا تضمین مجبور به پرداخت چنین تسهیلات یا وام‌هایی می‌شوند که امکان بازگشت کمتری نیز دارند.

اکثر بدهی کلان بانکها از این دسته بوده و بیشترین ضربه‌ای که به بدنه بانکها از ناحیه مطالبات غیرجاری وارد شده، قطعاً به خاطر عرضه این نوع تسهیلات است.

---

۱. هرچند دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بدون اخذ استعلام، سندی را انتقال یا به رهن بگذارند و در غیر این صورت مشمول مواد (۱۰۹) و (۱۱۰) قانون ثبت و مجازات سنگین می‌شوند، اما شواهد نشان می‌دهد به دلیل به روز نبودن دفاتر مزبور در اجرا و عمل اتفاق دیگری می‌افتد.

## ۵. بحث و نتیجه‌گیری و ارائه راهکار

در این بخش ابتدا بحث و نتیجه‌گیری و سپس راهکارهای مربوطه ارائه می‌شود.

### ۱-۵. بحث و نتیجه‌گیری

مطالبات غیرجاری معضلی است که طی چند سال گذشته منابع بانکها را به شدت منقبض کرده و امکان ارائه خدمات اعتباری توسط بانکها به مشتریان و عوامل اقتصادی را محدود کرده است. بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد که:

۱. عدم وجود بانک جامع اطلاعات درخصوص وثایق متقاضیان تسهیلات نیز موجب شده است که ارزیابی دقیقی راجع به وثایق صورت نگیرد.

۲. عدم ارتباط شعب یک بانک و به‌طور کلی بانکها با یکدیگر در مورد اطلاعات وثایق مشتریان موجب شده است مشتری از بانک اول با وثیقه ملکی تسهیلات دریافت نموده و با ایجاد دارایی ثابت سلسله‌وار از سایر بانکها به صورت سفته‌ای و قرارداد لازم‌الاجرا تسهیلات دیگری دریافت کرده است.

۳. در برخی موارد بدهکاران بانک را تهدید می‌کنند که در صورت اعمال فشار روی بدهکار و به اجرا گذاشتن وثیقه، وی اعلام ورشکستگی خواهد کرد. بانکها برای پرهیز از این مشکل مجبور به مذاکره و تن دادن به شرایط پرداخت بدهکار می‌شوند.

۴. برخی قوانین نظیر قانون الزام بانکها در ممنوعیت اخذ وثیقه ملکی مصوب سال ۱۳۷۹ مجلس شورای اسلامی، یا قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی مصوب سال ۱۳۸۶ مجلس شورای اسلامی و ... به نوعی زمینه‌های افزایش رانت و غیرجاری



شدن مطالبات بانکها را فراهم کرده است.

۵. به واسطه فشارهای به عمل آمده از سوی برخی مسئولین، بانکها بدون توجه به نوع وثیقه یا تضمین مجبور به پرداخت چنین تسهیلاتی هستند که به تسهیلات دستوری شهرت دارند. این تسهیلات یکی از ریشه‌های اصلی غیرجاری شدن مطالبات می‌باشد.

۶. اطلاعات مربوط به متقاضیان و گیرندگان تسهیلات عمدتاً توسط خود ایشان ارائه می‌شود و شرکت‌های اعتبارسنجی یا مقام‌های ذیصلاحی در این زمینه جهت تأیید اطلاعات وجود ندارد.

۷. در مواردی قراردادی بسته شده و اسناد لازم‌الاجرای نیز گرفته شده است، در کنار این اسناد، سفته نیز اخذ شده است، لذا سفته‌ای که خارج از عقد دریافت شده در مراجع قضایی و یا ثبت امکان اجرا ندارد.

۸. عدم وجود استانداردهای بررسی وثایق در کنار وجوه انگیزه‌های رانت‌جویی برای ارزیابی نادرست آنها، از مشکلات معمول وثایق در پرونده‌هاست.

۹. عدم توجه به انواع استعلامات از مراجع مرتبط مانند شهرداری، اداره مالیات و ... موجب تبدیل شدن اسناد به اسناد نهم‌ای و لاوصول شدن برخی از مطالبات شده است.

۱۰. شوریایی بودن اسناد مربوط به املاک و مستغلات خصوصاً در شمال کشور موجب شده است بسیاری از مدیونین بانکی جهت فرار از شناسایی اموال خود در این مناطق سرمایه‌گذاری نمایند. این امر یکی از عواملی محسوب می‌شود که به

وصول نشدن مطالبات بانک‌ها ختم خواهد شد.

۱۱. عدم اعتبارسنجی ضامنین و استفاده از ضامنین بدون اعتبار و پشتوانه مالی باعث شده در صورت عدم پرداخت دین توسط مشتری وکیل بانک نتواند اقدام خاصی را علیه ضامن اتخاذ نماید.

۱۲. وثایق برخی از تسهیلات به صورت تلفیقی اخذ می‌گردد بدین‌گونه که درصدی از وثایق اسناد رهنی و درصد دیگری اسناد ذمه‌ای می‌باشد. مشکل این اقدام اینجاست که در صورت ایجاد معوق در پرونده، وکیل بانک صرفاً می‌تواند بخشی از دین بانک را (اقدام بر روی اسناد رهنی) انجام دهد و بخشی از دین بانک در اسناد ذمه‌ای (به دلیل عدم شناسایی مال) قابل برگشت نمی‌باشد.

۱۳. جهت ثبت یک دادخواست در دادگاه تقریباً یک ماه مدت زمان مورد نیاز است، و بعد از آن حداقل ۶ ماه طول می‌کشد که رأی قطعی شده و اجراییه صادر شود.

## ۲-۵. راهکارها

با عنایت به مشکلات شناسایی شده در به اجرا گذاشتن وثایق و تضمینات بانکی بدهکاران، راهکارهای ذیل ارائه می‌شود:

### ۱-۲-۵. راهکارهای جایگزین وثایق

#### - بیمه اعتباری

یکی از پیشنهادات به جای استفاده از وثایق، گسترش بیمه اعتباری است. دلیل عدم استفاده از بیمه اعتباری تاکنون مشکلات قراردادی فیما بین شرکت‌های بیمه و بانک



مطرح می‌شود.

برای مثال: مدیر زیرمجموعه یکی از شرکت‌های بیمه‌ای اذعان دارد که قراردادهای بین شرکت‌های بیمه و بانک دارای کاستی‌ها و مشکلات فراوان است. به‌طوری که شرکت بیمه مزبور تمام قراردادهای مربوط به تسهیلات مسکن مهر را بیمه کرده و به موجب آن متعهد شده بود که در صورت عدم پرداخت ۶ قسط توسط تسهیلات‌گیرنده، شرکت بیمه، اقساط معوق و مابقی تسهیلات را به بانک خواهد پرداخت. در این راستا یکی از بندهای موجود در قرارداد، شرط پرداخت اقساط از سوی بیمه را انتقال سند رهنی ملک مورد وثیقه به تملک شرکت بیمه اعلام کرده بود. این درحالی است که بانک، قابلیت انتقال حقوقی ملک رهنی متعلق به مرتهن را به شخص ثالث ندارد و ملک نمی‌تواند به صرف رضایت بانک به تملک بانک درآید. لذا بیمه نمودن اینگونه تسهیلات با دشواری روبرو است. از طرف دیگر تملک ملک از طریق اجرای سند رهنی با رویه بسیار طولانی قانونی، هزینه بالا و مشکلات سیاسی همراه خواهد بود و حتی اگر بانک این کار را انجام دهد، می‌تواند مستقیماً ملک را فروخته و اقساط خود را بازپس خواهد گرفت.

#### - استفاده از تجربیات بانکداری خرد

درحال حاضر یکی از تجربیات موفق در زمینه بانکداری بدون وثاق، بانکداری خرد است و موفق‌ترین نمونه آن «گرامین بانک» در بنگلادش می‌باشد. «گرامین بانک» تا سپتامبر ۲۰۰۴ دارای حدود ۴ میلیون وام‌گیرنده بوده که ۹۶ درصد آنان را زنان تشکیل می‌دهند، این بانک متشکل از ۱۲۶۷ شعبه است. «گرامین بانک» در ۴۶۶۲۰

روستا خدمات ارائه می‌دهد که بدین ترتیب حدود ۶۸ درصد کل روستاهای بنگلادش را تحت پوشش خود قرار داده است.

نرخ بازپرداخت استقراض‌کنندگان «گرامین بانک» ۹۸/۸۵ درصد بوده به عبارتی در حدود ۱ درصد تسهیلات معوق شده و بقیه به موقع وصول می‌شود. این بانک ۱۰۰ درصد متکی به خود است. بدان معنا که ۱۰۰ درصد وجوهی که این بانک قرض داده برگرفته از پس‌اندازهای سپرده‌گذاران و وجوه (منابع مالی) آنان است.

## ۲-۲-۵. اعتبارسنجی و ارتباط آن با وثایق

اعتبارسنجی و دسترسی به اطلاعات تمام مشتریان بانکها باعث می‌شود که یک فرد نتواند از یک وثیقه و یا اعتبار برای دریافت وام از چند بانک اقدام کند.

مزایای استفاده از اعتبارسنجی عبارت است از:

۱. ارائه ضمانت‌های اعتباری بر حسب رتبه‌بندی اعتباری مشتریان توسط سازمان یا نهاد مربوط به رتبه‌بندی جهت اخذ تسهیلات و سرمایه‌گذاری می‌توان مشتریان را حسب وثایق، عملکرد، درآمد، سنوات و... طبقه‌بندی و براساس این طبقه‌ها به آنان رتبه اعتباری اعطا نموده و مشتریان مطابق با این رتبه‌بندی از بانکها تسهیلات دریافت کنند. به‌طور مثال یک کارمند بخش دولتی که سنوات وی در آن اداره بیش از ده‌ها میلیون تومان می‌باشد با یک رتبه‌بندی اعتباری می‌تواند به همان میزان از بانک تسهیلات دریافت کند.

۲. عدم صرف هزینه زمانی توسط بانکها جهت ارزیابی وثایق.

۳. هر مشتری حسب اعتبار خود اقدام به دریافت تسهیلات می‌نماید و این مسئله که یک مشتری چندین برابر اعتبار تسهیلات از بانکها دریافت می‌کند مرتفع می‌گردد.



زیرا اطلاعات مشتریان در یک سازمان به صورت مجتمع و یکپارچه طبقه‌بندی و ساماندهی شده است.

۴. تمامی افراد جامعه جهت کسب رتبه‌های اعتباری موظف به ارائه اطلاعات جامع خود از اموال، کار و درآمد خود خواهند بود. با توجه به این که موضوع ارائه ضمانتنامه در حوزه‌های تخصصی مانند ضمانت برای تولید، ساخت، صنعت و... مطرح است، در حالت فوق‌الاشاره هزینه‌کردهای نظام اجرایی کشور دقیق، با برنامه و هدفمند می‌گردد (به‌طور مثال تسهیلات برای تولید صرفاً در کار تولیدی و تسهیلات برای ساخت صرفاً برای ساخت انجام می‌پذیرد). همچنین این موضوع موجبات ایجاد شفافیت در ارائه تسهیلات بر طبق سیاست‌های اقتصادی کشور و سهمیه‌بندی تعیین شده را فراهم خواهد کرد.

۵. کار بانک مرکزی در رابطه با نظارت بر عملکرد و فعالیت بانک‌ها دقیق‌تر و مؤثرتر می‌گردد.

۶. با توجه به این موضوع که رتبه اعتباری، رابطه مستقیم با درآمد اشخاص دارد از فرارهای مالیاتی و دو دفتر بودن شرکت‌ها جلوگیری شده و به‌طور کلی شکل‌گیری ساختار سلامت اعتباری در نظام سرمایه‌ای را رقم خواهد زد.<sup>۱</sup>

**نکته ۱.** فرآیند می‌تواند به‌گونه‌ای طراحی گردد که عملکرد مشتریان در بانک‌ها نیز برای مشتریان ایجاد اعتبار نماید و رتبه اعتباری آنها را ارتقا دهد.

---

۱. یکی از کارهای زیربنایی که می‌توان در ایجاد اعتبار اشخاص انجام داد ایجاد یک رابطه کسب اعتبار از صرفه‌جویی در مصارف در اختیار (سوخت، برق، آب و ...) می‌باشد. بدین ترتیب که اشخاصی که کمتر از شاخص‌های تعریف شده استفاده نمایند به همان اندازه اعتبار کسب نمایند.

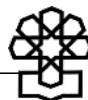
**نکته ۲.** با توجه به این موضوع که مشتریان با فاکتورهای متعدد از قبیل (دارایی، مشارکت، سوابق، تجارب، مدارک و...) اعتبار کسب می‌نمایند و این اعتبار در یک بازه زمانی برای شخص حاصل می‌گردد، لذا با بی‌مبالاتی در بازپرداخت تسهیلات به راحتی چنین اعتباری را از دست نمی‌دهند. این اعتبار برای مشتری به مرور تبدیل به یک عامل تضمین می‌گردد.

### ۳-۲-۵. تأسیس یک شبکه مستقل و تخصصی دعاوی در شبکه بانکی

ایجاد یک دادگاه تخصصی برای رسیدگی به پرونده‌های بانک‌ها در شرایطی که شبکه دعاوی کشور به علت گستردگی فراوان و حجم بالای پرونده‌ها در دادگاه‌ها قادر نخواهد بود که با نگاه ویژه به معضل مطالبات رسیدگی کند، بسیار لازم می‌نماید. البته می‌بایست همانند سازمان امور مالیاتی قدرت اجرای احکام به خود بانک‌ها نیز داده شود.

### ۴-۲-۵. ایجاد یک بانک اطلاعاتی متمرکز مالی - اعتباری شهروندان

راه‌اندازی و ایجاد یک بانک اطلاعاتی متمرکز، شامل اطلاعات شناسایی افراد، اطلاعات اموال، اعتبار و وثایق و تضمینات آنها که نهادهای قضایی، انتظامی و مالی را به یکدیگر مربوط سازد، بسیار مفید واقع خواهد شد. این مسئله موجب می‌شود تا اخذ وثایق و هزینه‌های ناشی از نظارت و بررسی آنها کاهش یافته و بتوان در صورت عدم رعایت تعهد مدیون از اعتبار آن و یا سایر اموال شخص برای رد دین استفاده کرد. شایان ذکر است که طبق ماده (۹۰) قانون برنامه پنجم توسعه، به بانک مرکزی اجازه داده شد نسبت به تکمیل سامانه تبادل اطلاعات مشتریان و فراهم کردن امکان احراز صحت



اسناد و اطلاعات ارائه شده به بانک به صورت الکترونیکی از طریق وزارت کشور و قوه قضائیه اقدام نماید که متأسفانه چنین امری تحقق نیافته است. البته نکته مهم اینجاست که تمامی بانکها ملزم به استفاده از این پایگاه داده‌ای شوند و این پایگاه مرجع اطلاع‌رسانی باشد به طوری که هر فرد متقاضی تسهیلات، ابتدا به این پایگاه مراجعه نماید و پس از کسب رتبه اعتباری خود به بانک مربوطه ارجاع داده شود.

#### ۵-۲-۵. ایجاد یک پایگاه تخصصی نظارت بر مصرف تسهیلات

بانکها نیز می‌توانند همانند شهرداری‌ها از افرادی به‌عنوان ناظر استفاده کنند. در شهرداری‌ها با صدور مجوز ساخت، کارفرما می‌بایست ناظر ساختمانی خود را به منظور اجرای صحیح کار معرفی نماید. بانکها نیز می‌بایست الزاماتی را به‌وجود آورند تا همراه با اعطای تسهیلات، شرکت‌های مشاوره و نظارت بر صحت انجام طرح معرفی گردد که یکی از فواید بزرگ این کار مصرف هزینه تسهیلات در جای خود خواهد بود.

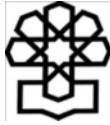
#### ۵-۲-۶. اصل برون‌سپاری مشروط در امر وصول مطالبات

در نظام‌های نوین بانکداری دیگر بانکها انرژی را صرف بررسی، نظارت و بازگرداندن تسهیلات و مطالبات خود نمی‌کنند، بلکه این وظیفه را امر وصول مطالبات بر دوش شرکت‌های وصول مطالبات<sup>۱</sup> گذاشته‌اند. شرکت‌های وصول مطالبات در آمریکا علیرغم نظام پولی و مالی مدرن دارای فعالیت گسترده بوده و در یکی از

انجمن‌های بین‌المللی بیش از ۵ هزار عضو حقوقی دارد. شایان ذکر است که با توجه به عملکرد شرکت‌ها در زمینه وصول مطالبات غیرجاری، به نظر می‌رسد باید اصلاح قوانین، فرآیندها و رویه‌های قضایی وصول همزمان و با اولویت بیشتری صورت گیرد. در غیر این صورت، برون‌سپاری مشکل را حل نکرده و حتی ممکن است در بلندمدت بانک‌ها را با مشکل مواجه نماید.

### منابع و مأخذ

در داخل متن به صورت پاورقی ارائه شده است.



مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۳۷۹۷

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: دلایل وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانک‌ها ۱. وثایق و تضمینات

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه بازارهای مالی)

تهیه و تدوین‌کنندگان: صمد عزیزنژاد، الهه مهرپرور و امین چراغان

ناظر علمی: محمد سلیمانی

مقتاضی: الیاس نادران (عضو کمیسیون برنامه و بودجه و محاسبات)

اظهارنظرکنندگان خارج از مرکز: احمد کشاورزبان پیوستی

همکاران: مهدی عبدالملکی (دفتر حقوقی)، یاسر علیزاده، عیسی آذرنوش، مجتبی فرجی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. مطالبات غیرجاری

۲. وثایق و تضمینات

۳. اعتبارسنجی

۴. مجلس

۵. تسهیلات

۶. نظارت



تاریخ انتشار: ۱۳۹۳/۵/۱