

مشروح مذاکرات شورای فقهی

بانک مرکزی

یکصد و بیست و نهمین جلسه مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۸

اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی

پاییز ۱۴۰۴

تهران، بلوار میرداماد، شماره ۱۹۸

تلفن: ۲۹۹۵۱ (۹۸۲۱+)

پایگاه اطلاع‌رسانی: www.cbi.ir

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شناسه گزارش: ۱۴۰۴۰۹/۹۶/۱۲۹/۱

عنوان گزارش: مشروح مذاکرات شورای فقهی بانک مرکزی*

یکصد و بیست و نهمین جلسه مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۸

واژگان کلیدی: شورای فقهی، بانکداری اسلامی، مشروح مذاکرات، ودیعه مسکن، صلح.

تاریخ انتشار گزارش: پاییز ۱۴۰۴

* بر اساس بند «ر» ماده (۱۸) قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بانک مرکزی موظف است مشروح مذاکرات و مصوبات شورای فقهی را بر پایگاه اطلاع‌رسانی خود قرار دهد و برای عموم منتشر نماید. بر این اساس، اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی اقدام به تهیه و تدوین این گزارش نموده است. لازم به ذکر است مصوبات شورای فقهی پس از ابلاغ توسط بانک مرکزی اجرایی می‌گردد.



استفاده از مطالب این سند با ذکر منبع بلامانع است.

فهرست مطالب

اسامی حاضرین جلسه: (نام و نام خانوادگی، پست سازمانی یا دستگاه مرتبط)..... ۲

مشروح مذاکرات مرتبط با موضوع: بررسی «درخواست بانک مسکن مبنی بر اعطای تسهیلات کمک

ودیعه مسکن در قالب طرح یارا» و مصوبه پنجاهمین جلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۲ کارگروه تخصصی

فقهی بانک مرکزی در شهر قم در رابطه با «ملاحظات فقهی تسهیلات و دیعه مسکن»..... ۴

اسامی حاضرین جلسه: (نام و نام خانوادگی، پست سازمانی یا دستگاه مرتبط)^۱

۱. آیت الله غلامرضا مصباحی مقدم (ریاست شورای فقهی)
۲. آیت الله محمدسعید واعظی (عضو شورای فقهی)
۳. آیت الله علیرضا اسلامیان (عضو شورای فقهی)
۴. آیت الله حسینعلی سعدی (عضو شورای فقهی)
۵. حجت الاسلام والمسلمین مجید رضایی دوانی (نایب رئیس شورای فقهی)
۶. آقای دکتر اصغر ابوالحسنی (قائم مقام بانک مرکزی و عضو شورای فقهی)
۷. آقای دکتر محمود ابراهیمی (عضو شورای فقهی)
۸. آقای دکتر علی خورسندیان (عضو شورای فقهی)
۹. آقای دکتر عباس عرب‌مازار (عضو شورای فقهی)
۱۰. آقای دکتر محمدرضا حسینی‌پور (دستیار ویژه قائم مقام رئیس کل بانک مرکزی)
۱۱. آقای دکتر میرعمادی (مدیرکل نظارت غیراحتیاطی بانک مرکزی)
۱۲. آقای دکتر مهرزاد ذاکری (مدیر کل امور مجلس و دولت بانک مرکزی)
۱۳. آقای دکتر خسرو فرهی (رئیس هیات مدیره بانک سپه)
۱۴. خانم دکتر الهام چیت‌سازان (مدیر اداره تدوین رویه‌های حسابداری بانک مرکزی)
۱۵. خانم مهناز کشتکار رجبی (معاون مدیر عامل در امور طرح و برنامه بانک مسکن)

^۱ از اعضای محترم شورای فقهی بانک مرکزی آقایان دکتر محمدپور، دکتر افشار و حجت الاسلام والمسلمین باقری بنایی در این جلسه حضور نداشتند.

۱۶. آقای نیما حقی (معاون اداره بانک مسکن)
۱۷. آقای دکتر حسین میثمی (مدیر اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیر شورای فقهی بانک مرکزی)
۱۸. حجت‌الاسلام والمسلمین حرمت‌اله رضازاده (مسئول نظارت و تطبیق شرعی بانک سپه)
۱۹. آقای مهدی کاظمیان (معاون اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی بانک مرکزی)
۲۰. آقای علی نظری (رئیس گروه اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی بانک مرکزی)
۲۱. خانم سارا جلالی فراهانی (معاون اداره عملیات اعتباری بانک مرکزی)
۲۲. آقای مسعود گیوه‌چی (رئیس دایره اداره عملیات اعتباری بانک مرکزی)
۲۳. آقای محمدحسین شمشیری (رئیس دایره اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی بانک مرکزی)
۲۴. آقای کوروش بروچی (رئیس دایره اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی بانک مرکزی)
۲۵. خانم مریم بیدخوری (کارشناس اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی بانک مرکزی)
۲۶. خانم اعظم حسینخانی (کارشناس اداره بررسی‌های بانکداری اسلامی و دبیرخانه شورای فقهی بانک مرکزی)

مشروح مذاکرات مرتبط با موضوع: بررسی «درخواست بانک مسکن مبنی بر اعطای تسهیلات کمک

ودیعه مسکن در قالب طرح یارا» و مصوبه پنجاهمین جلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۲ کارگروه تخصصی

فقهی بانک مرکزی در شهر قم در رابطه با «ملاحظات فقهی تسهیلات و دیعه مسکن»

تلاوت آیاتی چند از قرآن مجید

میثمی: موضوع مورد بحث، طرح کمک و دیعه مسکن در قالب طرح یارا است که مرتبط با نامه بانک مسکن به شماره ۷۹/۳۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۳ می باشد. همکاران مرتبط از بانک مسکن در این جلسه حضور دارند. موضوع و دیعه مسکن طی سه جلسه در کارگروه قم مطرح شد، زیرا سه نفر از ناظرین شرعی به ما تذکر دادند که مصوبه شورای فقهی در شبکه بانکی به درستی اجرا نمی شود و خواستار بررسی مجدد شدند. بنابراین، سه جلسه در قم برگزار شد و در نهایت مصوبه ای در خصوص تسهیلات و دیعه مسکن تصویب گردید. اگر اجازه بفرمایید، ابتدا طرح بانک مسکن به همراه مصوبه قم به صورت خلاصه ارائه شود و سپس همکاران محترم بانک مسکن نکات خود را بیان خواهند نمود.

نظری: ملاحظات فقهی مرتبط با تسهیلات و دیعه مسکن را خدمت شما ارائه می دهم. با توجه به ضیق وقت، مقدمه آقای دکتر میثمی را کافی می دانم. این مصوبه متعلق به سال ۱۳۹۹ شورای فقهی است که در شبکه بانکی تحت عنوان «تسهیلات کمک و دیعه مسکن» اجرا شده است. برخی ناظرین نسبت به نحوه اجرا ایراداتی داشتند که نیازمند بررسی است.

متن مصوبه قبلی شورای فقهی در این رابطه به شرح زیر است: «بانک ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی می توانند به مستاجران که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی در شرایط کنونی با مشکلات اقتصادی و هزینه های مسکن مواجه هستند، تسهیلات مرابحه خرید کالا و خدمات اعطا نمایند.»

اصلی ترین اشکال وارده، عنوان «تسهیلات کمک و دیعه مسکن» بود که در ذهن مشتری این برداشت را ایجاد می کرد که مبلغ دریافتی عیناً باید به موجر پرداخت شود. اشکال فقهی دیگر این است که این تسهیلات مبتنی بر عقد مرابحه است و بنابراین نمی تواند برای تسویه دیون استفاده شود، در حالی که تصور مستاجر و دریافت کننده تسهیلات این است که این کمک، به شکل و دیعه یا قرض به موجر پرداخت می شود.

تسهیلات مرابحه برای خرید کالاها و خدمات است، لذا زمانی که مستاجر تسهیلات را به رهن می‌گذارد و خانه اجاره می‌کند، این موضوع با ماهیت عقد مرابحه که مربوط به بیع کالاها و خدمات است، همخوانی ندارد.

مصباحی‌مقدم: هنگامی که این مصوبه در شورای فقهی تصویب شد، جمع‌بندی ما این بود که مستاجر در واقع منفعتی از مسکن دریافت می‌کند؛ منفعتی که به آن تملک منفعت نیز گفته می‌شود.

میثمی: تصویری که اکنون مطرح می‌شود، درست نیست؛ بر این اساس، ناظرین شرعی معتقدند این اتفاق نیفتاده است. در واقع، تسهیلات مرابحه به جای اینکه در مقابل خدمت پرداخت شود، به عنوان قرض به موجرین (مالک) تحت عنوان رهن تحویل می‌گردد که در واقع همان پول پیش است.

رضایی: البته از ابتدا نام این طرح به اشتباه «تسهیلات ودیعه» گذاشته شده بود، در حالی که هدف اصلی ارائه تسهیلات مرابحه برای کمک به مستاجران بود.

نظری: خلاصه مصوبه مشورتی کارگروه قم را خدمتتان قرائت می‌کنم. این کارگروه در چهار جلسه (چهارم، چهل و هشتم، چهل و نهم و پنجاهم) به بررسی موضوع پرداخت. چهار بند در مصوبه وجود دارد:

۱. استفاده از عقد مرابحه برای تأمین مالی ودیعه مسکن از نظر فقهی صحیح نیست، چرا که تسهیلات مرابحه صرفاً باید برای خرید کالا و خدمات به کار رود و کاربرد آن برای پرداخت مبلغ قرض که عرفاً «وجه پیش‌پرداخت» یا «رهن» نامیده می‌شود، مورد اشکال شرعی است.

۲. در صورت تغییر ماهیت تسهیلات به عنوان کمک به معیشت مستاجرین، پرداخت از طریق اعطای کارت اعتباری مجاز خواهد بود؛ البته این تسهیلات صرفاً باید برای خرید کالاها یا خدمات مصرف شود و مصرف آن به شکل‌های دیگر از جمله انتقال وجه به موجر، تسویه دیون، سپرده‌گذاری، دریافت سود یا هبه ممنوع است.

۳. راهکار اول کارگروه قم این است که قرارداد اجاره مجدد به عنوان روشی برای تأمین مالی مستاجران قابل استفاده باشد، به طوری که بانک ابتدا ملک را به شرط قرض دادن مبلغی به مالک، اجاره کرده و پس از ایجاد تغییراتی مانند نقاشی و تعمیرات، آن را با مبلغ بالاتر به مستاجر اجاره دهد.

۴. راهکار دوم این است که بانک منافع ملک را به صورت نقد تحت عقد صلح تملک کند و سپس با مبلغ بالاتری به

صورت نسیه به مستاجر مصالحه نماید.

میثمی: در جمع‌بندی کارگروه قم، به دو یا سه راهکار رسیدیم که اکنون تصمیم‌گیری نهایی در این خصوص بر عهده شورای قضایی می‌باشد. همچنین، پیشنهادی نیز از سوی بانک مسکن ارائه شده است که در ادامه تبیین می‌گردد.

نظری: بانک مسکن این موضوع را از طریق اداره اعتبارات برای دبیرخانه شورای قضایی ارسال کرده است. این طرح مبتنی بر تأمین مالی اجاره‌بها بوده و هدف اصلی آن حمایت از مستاجرین می‌باشد. کلیت طرح به این صورت است که مستاجران کم درآمد می‌توانند تسهیلات مرابحه ودیعه مسکن دریافت کنند و فقط سود تسهیلات را به صورت اقساط ماهانه پرداخت نمایند، در حالی که اصل تسهیلات در سررسید قرارداد اجاره به بانک تسویه می‌شود. به عبارتی، مشتری طی مدت قرارداد (مثلاً ۱۲ ماه) تنها سود را پرداخت می‌کند و این موضوع باعث کاهش قابل توجه مبلغ اجاره‌بها می‌شود و به عنوان نوعی کمک به مستاجران تلقی می‌گردد. با این وجود، سوال و ابهامی در خصوص مقررات مربوط به تفکیک پرداخت اصل و سود اقساط مطرح می‌باشد که لازم است بانک مرکزی راهکارهای لازم را در این زمینه ارائه نماید.

گشتکار رجبی: بانک مسکن با توجه به فلسفه وجودی خود و در راستای حمایت‌های دولت محترم از جامعه مستاجرین، طرحی ارائه کرده است. در حال حاضر، بانک‌ها تنها قادر به ارائه تسهیلات به منظور تأمین مالی مستاجران هستند. مشکل این است که تسهیلات پرداختی تحت عنوان ودیعه، مانند سایر تسهیلات است؛ یعنی دریافت‌کننده تسهیلات باید ماهانه اقساط بازپرداخت اصل و سود را پرداخت کند، چه این تسهیلات برای خرید خانه باشد و چه خرید کالا یا خودرو.

جامعه هدف این طرح، مستاجرین در گروه‌های مختلف درآمدی می‌باشند؛ برخی مستاجران درآمد کافی برای بازپرداخت اصل و سود اقساط دارند، اما بخشی از مستاجرین، با درآمد پایین توان پرداخت اصل و سود را ندارند. بر این اساس طرحی پیشنهاد شد که مستاجر مبلغ مورد نظر (مثلاً ۱۰۰ میلیون تومان) را از بانک دریافت کنند.

دلیل استفاده از عقد مرابحه در این طرح، مطالعات و مشورت‌هایی است که از سال ۱۳۹۷ انجام شده بود. آن زمان بانک مرکزی اعلام کرد که پرداخت ودیعه از محل مرابحه برای مستاجران امکان‌پذیر نیست؛ به همین دلیل و با مشورت مرحوم آقای دکتر موسویان، استفاده از عقد اجاره مجدد مطرح و رایزنی‌هایی انجام شد. اما بخشنامه‌های بعدی به دلیل شرایط کرونا و تصمیم وزارت مسکن باعث تغییر شرایط گردید.

بنابراین، در نامه جدیدی که از سوی بانک مسکن به بانک مرکزی ارسال گردیده، درخواست استفاده از مباحه و دیعه مسکن مطرح شده است. در خصوص اجاره مجدد نیز در بانک مسکن اقداماتی مد نظر می باشد.

میثمی: در جمع بندی مباحث کارگروه قم، به سه راهکار رسیدیم که در حال حاضر تصمیم گیری درباره آنها به عهده شورای فقهی است. بر اساس درخواست بانک مسکن و نظر کارگروه قم و دبیرخانه، سه مدل از موضوع مطرح است که شورای فقهی باید در خصوص تصویب آنها تصمیم گیری نماید:

۱. عقد صلح: به گونه ای که رابطه میان بانک، مالک و مستاجر در قالب عقد صلح شکل گیرد.

۲. اجاره مجدد: هر چند این مدل دارای محدودیت های فقهی است و معمولاً به شرط «الا أن يعمل فيه عملاً» یا «الا أن يحدث فيه حدثاً» قابل پذیرش است؛ یعنی بانک باید ابتدا موضوع اجاره را تملک کرده و در مورد ملک فعل مشخصی انجام دهد و سپس آن را اجاره مجدد دهد. مثلاً منافع یکساله آپارتمان را از مالک اجاره کرده و پس از بیمه نمودن ملک آن را اجاره مجدد دهد.

۳. مباحه وکالتی: در این مدل رابطه بین بانک، مستاجر و مالک به صورت مباحه وکالتی برقرار می شود؛ به نحوی که مستاجر به وکالت از بانک، مبلغی جهت خرید منافع ملک دریافت کند. طبق برداشت شورای فقهی و با توجه به تایید کلی عقد مباحه توسط شورای نگهبان (که به طور عام تأیید شده است) و همچنین بخشنامه های بانک مرکزی که در طول سال های گذشته ابلاغ و توسط شورای نگهبان ابطال نشده است، مباحه به عنوان قراردادی که شامل اعیان، خدمات، حقوق و منافع می گردد، معتبر شناخته شده است. بر این اساس، استفاده از مباحه وکالتی به عنوان یکی از راهکارهای فقهی و قانونی صحیح تلقی می شود.

کشتکار رجبی: بانک مسکن، با توجه به فلسفه وجودی خود و در راستای سیاست های دولت محترم برای حمایت از جامعه مستأجرین، طرحی ارائه کرده است. در شرایط فعلی، تسهیلاتی که تحت عنوان ودیعه پرداخت می شود، مشابه سایر تسهیلات است؛ به این صورت که دریافت کننده تسهیلات باید اصل و سود آن را ماهانه بازپرداخت کند، چه این تسهیلات برای خرید خانه باشد و چه خرید کالا یا خودرو.

بررسی بانک مسکن نشان می‌دهد، جامعه هدف مستأجران از دهک‌های درآمدی مختلف تشکیل شده است. برخی توان پرداخت اقساط اصل و سود را دارند و برخی از دهک‌های پایین‌تر، حتی این توان را نیز ندارند. بر این اساس، در طرح پیشنهادی بانک مسکن برای حل این مشکل تدبیری در نظر گرفته شده است.

دلیل درخواست استفاده از عقد مرابحه برای تامین مالی ودیعه مسکن، مطالعه و مشورت‌هایی بود که در سال ۱۳۹۷ انجام گردید. آن زمان بانک مرکزی اعلام کرد که پرداخت ودیعه از محل مرابحه برای مستأجران امکان‌پذیر نیست؛ در ادامه و با مشورت مرحوم آقای دکتر موسویان، پیشنهاد استفاده از عقد اجاره مجدد مطرح و رایزنی‌هایی انجام شد.

این موضوع ادامه پیدا کرد تا اینکه، درخواست استفاده از مرابحه جهت تامین مالی ودیعه مسکن مطرح گردید. البته در بحث اجاره مجدد نیز در بانک مسکن اقداماتی شده، اما هنوز دستورالعمل مدون و رسمی از سوی بانک مرکزی صادر نشده است.

میثمی: کل طرح بانک مسکن عمدتاً حول موضوع ودیعه مسکن بوده و این طرح برای نظرخواهی از کارشناسان ارائه شده است. طبق جمع‌بندی کارشناسی دبیرخانه و کارگروه قم، سه مدل پیشنهادی جهت تصویب توسط شورای فقهی مطرح است که قبلاً بیان شد.

مصباحی‌مقدم: اگر در عرف و میان مردم بیع منافع وجود داشته و متعارف باشد، ما آن را تأیید می‌کنیم. اما اگر چنین نباشد و صرفاً بر پایه پیشنهاد ما شکل گیرد، این موضوع محل مناقشه است و باید دید در افکار عمومی و ذهن مردم چه عنوانی صادق است.

سعدی: بنده بحث مصوبه کارگروه قم را مطرح می‌کنم و سپس به پیشنهاد بانک مسکن خواهم رسید. موضوع این است که مستأجران به نظام بانکی مراجعه می‌کنند و واقعاً موضوع مورد نظر همین «ودیعه مسکن» است. این نکته در گزارش دبیرخانه شورای فقهی و در جلسه فقهای عضو شورا در قم نیز مطرح شده است. اگر بگوییم نمی‌توان ودیعه مسکن را در قالب عقد مرابحه ارائه داد، ظاهراً صحیح است؛ زیرا ماهیت عقد مرابحه، بیع است و ماهیت ودیعه مسکن قرض است.

در بند اول ذکر شده که استفاده از تسهیلات مرابحه برای کمک ودیعه مسکن با اشکالات شرعی مواجه است که این مطلب درست است. در بند دوم آمده که در صورت تغییر ماهیت تسهیلات به تسهیلات معیشتی برای مستاجران، امکان پرداخت آن وجود دارد.

وقتی بر استفاده مطلق از یک عنوان فقهی برای نیاز خاص اصرار داریم، باید دید آن عنوان از نظر ماهیت واقعی چگونه است؟ همان گونه که آقای دکتر رضایی نیز گفتند، تسهیلات مرابحه می تواند برای خرید کلیه کالاهایی (مانند خودرو) و کلیه خدمات (مانند شهریه تحصیلی) مورد استفاده قرار گیرد و در این حالت دیگر نمی گوییم صرفاً تسهیلات مذکور بابت ودیعه مسکن است.

اسلامیان: تسهیلاتی که تحت عنوان معیشتی به مستاجران داده می شود، صرفاً به گروه های مشخصی تعلق می گیرد و شامل عموم نمی شود.

سعدی: ما می خواهیم مشکلی را حل کنیم؛ متقاضی تسهیلات ودیعه مسکن به نظام بانکی مراجعه می کند و می گوید من برای ودیعه مسکن تسهیلات می خواهم. حالا این مشکل را چگونه حل کنیم؟ بهتر است عقود واقعی توسط شورای فقهی ارائه شود تا مردم گرفتار مشکلات شرعی نشوند.

ما می توانیم تسهیلات ودیعه مسکن را یا در قالب مصالحه پرداخت کنیم؛ یا اگر نظام بانکی می تواند تسهیلات ودیعه مسکن را به جای اینکه به مستاجر پرداخت کند، به مالک بدهد تا مستاجر با مالک قراردادی بسته و معامله اجرایی گردد.

اگر بخواهیم به سراغ عقد بیع خدمات برویم، هر چند فرمایش آیت الله اسلامیان قابل پاسخ است و اشکال ها به نوعی قابل رفع می باشد، اما مشهور فقها معتقدند که در بیع، باید مالکیت مطلق و بی قید و شرط انتقال یابد؛ نه با تحدید زمانی مثل حالت «اشتراک زمانی» (Time sharing). اما در بحث منافع، می توان منفعت محدودی را که مُتعلّق اجاره است، به عنوان موضوع بیع هم قرار داد.

اگر بخواهیم ملاحظات شرعی به وجود نیاید، بهترین راهکار این است که ودیعه مسکن در قالب عقد صلح طراحی شود تا مشکلات شرعی و مسائل مربوط به معاملات صوری پیش نیاید.

میثمی: اگر بتوانیم قرارداد مرابحه را برای نیاز مستاجران به صورت صحیح و دقیق اجرا کنیم، این موضوع می تواند بسیار کمک کننده باشد.

سعدی: وقتی من منافع یک خانه را برای یک سال به عنوان منفعت خریداری می کنم، مالکیت منافع برای یک سال به من منتقل می شود و پس از پایان آن سال، حق بازپس گیری پول وجود ندارد.

میثمی: مرابحه وکالتی، قراردادی سه جانبه ای است. در این قرارداد، مستاجر از بانک مبلغی دریافت می کند و به وکالت از بانک، منافع ملک را از مالک و برای بانک نقدا خریداری می کند. سپس مستاجر به صورت اقساطی همان منافع را به خودش می فروشد؛ به عبارت دیگر، وکالت بیع نقد و بیع اقساطی به صورت همزمان منعقد می شود.

مصباحی مقدم: به نظر من بهترین راهکار جهت اجرای مرابحه آن این است که یک سامانه نرم افزاری طراحی شود تا ابتدا مشتری درخواست خود را ثبت کند، سپس بانک پرداخت نهایی را مستقیماً به فروشنده کالاها یا خدمات انجام دهد. در این حالت، عقد بیع واقعی شکل می گیرد؛ چرا که طرف معامله حقیقی، فروشنده کالا است و واسطه گری به حداقل می رسد.

در موضوع تامین مالی مستاجران، بهترین شیوه آن است که ذی نفع نهایی (مثل موجریا مالک) مبلغ را دریافت کند. به این صورت که بانک به صورت مستقیم و نقدی، منافع ملک را از مالک خریداری کرده و وجوه به حساب وی واریز شود؛ سپس منافع مذکور را به صورت اقساطی به مستاجر بفروشد.

ابوالحسنی: اگر بانک خودش مالک منافع ملک شود و سپس در مدت یک سال منافع مذکور را به صورت مرابحه به مستاجر بفروشد، مستاجر در طول یک سال به صورت اقساطی بدهکار بانک خواهد شد. این در واقع عملیاتی است که می توان انجام داد و مشکلات را رفع می کند؛ هم مرابحه است و هم پول مستقیم به موجر داده می شود، نه مستاجر. این مدل عملی و قابل اجراست و پیشنهاد می کنم روی آن تمرکز کنیم.

رضایی: در نظام بانکی، انواع مختلفی از نیازهای مستاجران وجود دارد که باید برای همه نیازها، راهکار فقهی مناسب ارائه شود. به عنوان مثال گروهی از قراردادهای اجاره اصطلاحاً رهن کامل هستند؛ یعنی مبلغ اجاره ماهیانه کم بوده و مبلغ رهن (قرض) قابل توجه می باشد که لازم است برای این موضوع تدابیر لازم اتخاذ گردد.

کشتکار رجبی: ما از منظر بانکی؛ وقتی می‌خواهیم تسهیلات ودیعه مسکن پرداخت کنیم، یکی از مدارکی که از مستاجر می‌خواهیم، اجاره‌نامه است که باید از سامانه‌هایی مانند «خودنویس» یا «کاتب» گرفته شود. بنابراین، نگرانی درباره صوری‌سازی وجود ندارد؛ زیرا بانک مشکلی ندارد که پول را به حساب موجر پرداخت کند، به شرط اینکه پول به دست کسی برسد که منفعت را فروخته است.

ابراهیمی: یک نکته دیگر که باید مدنظر داشته باشیم این است که فرض کنیم مبلغ دقیقاً همان است که موجر و مستاجر توافق کرده‌اند و بانک قصد دارد آن را بپذیرد. اگر اینگونه نباشد، احتمالاً مشکلاتی وجود دارد که با عقد صلح می‌توان آنها را حل کرد.

سعدی: باید توضیح دهم چرا در عقد صلح مشکلی از نظر معاملات صوری ایجاد نمی‌شود. وقتی بنده درخواست تسهیلات ودیعه مسکن می‌کنم، ممکن است این کمک ۱۰۰ درصد مبلغ مورد نیاز نباشد. برای مثال، اگر ودیعه مسکن یک میلیارد تومان باشد، بانک ممکن است ۲۰۰ یا ۵۰۰ میلیون تومان آن را پرداخت کند. متقاضی چنین تقاضایی دارد و بانک پول را تحت عنوان عقد صلح به وی تملیک می‌کند.

رضایی: بانک مسکن تلاش کرده است که به نفع مشتریان عمل کند و سعی داشته اقساط را تا مدتی به تعویق بیندازد و به مشتریان کمک کند. با توجه به اشکالات الگوی فعلی تسهیلات ودیعه مسکن می‌توان از قالب حقوقی مناسب‌تر مانند صلح استفاده کرد.

چیت‌سازان: عقد صلحی که شما مطرح می‌کنید، عقدی مستقل است و قرار است مانند عقد مرابحه در شبکه بانکی اجرا شود؛ یعنی مشتری قراردادی با بانک می‌بندد که بالای آن نوشته شده قرارداد صلح و عقد مرابحه کنار گذاشته می‌شود. بنده بیشتر به جنبه اجرایی و عملیاتی این موضوع می‌پردازم و البته همکاران از بانک مسکن باید جزئیات را تشریح کنند، اما از نظر فقهی و شرعی این عقد صلح است.

وقتی قرار است این قرارداد به شبکه بانکی ابلاغ شود، شبکه بانکی درخواست دستورالعمل اجرایی عقد صلح را دارد. همچنین، طبق تبصره ذیل ماده (۳) قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۱۳۹۶ و اصلاحات قانون برنامه ششم، عقود مورد پذیرش بانک‌ها مشخص شده‌اند. بانک‌ها می‌توانند سپرده‌های وکالتی خود را در چهارچوب عقود معین خرج کنند و

عقد صلح جزو این عقود نیست. بنابراین اگر قرار باشد عقد صلح به عنوان یک عقد جدید مورد استفاده قرار گیرد، باید اصلاحاتی در قانون صورت گیرد و آیین نامه هیئت وزیران تنظیم و دستورالعمل اجرایی تدوین شود. این فرایند زمان بر است و به این سادگی قابل استفاده نیست.

مصباحی مقدم: محدودیتی که مطرح می کنید ظاهراً در قالب ماده (۱۸) قانون بانک مرکزی رفع شده است. اکنون دیگر نیازی به تغییر در قوانین مصوب مجلس، شورای نگهبان یا مجمع تشخیص مصلحت نظام نیست. شورای فقهی مصوبات خود را تصویب و این مصوبات در هیئت عالی بانک مرکزی به دستورالعمل تبدیل می شود و مبنای عمل قرار می گیرد، بنابراین ما از محدودیت های قانونی خارج شده ایم و می توانیم این موضوع را با یک مصوبه جدید که هیئت عالی بانک مرکزی آن را ابلاغ می کند، به عنوان مبنا داشته باشیم.

ابوالحسنی: یکی از مزایای قانون بانک مرکزی این است که نوع قرارداد را مشخص نکرده است. اکنون این مسئله باید توسط حقوقدان ها تفسیر شود که منظور از «نوع قرارداد» چیست.

به نظر می رسد با تصویب و ابلاغ دستورالعمل توسط هیئت عالی بانک مرکزی بر مبنای مصوبات شورای فقهی، عقد صلح و سایر قراردادهای فقهی در چهارچوب نظام بانکی ایران قابل اجرا و پذیرفته شده است.

ابراهیمی: بحث اصلی این است که برای حصول اطمینان از عدم مغایرت تصمیمات بانک مرکزی درباره نوع قراردادهای مورد استفاده در عملیات بانکی، باید قراردادهایی بررسی شوند که تاکنون توسط قوانین یا مقررات، لازم الاجرا شناخته شده اند. سؤال این است که اساس و مبنای این قوانین و مقررات لازم الاجرا چیست؟ این مبنا باید یا در قالب قانونی باشد یا در قالب مقرراتی که توسط هیئت عالی بانک مرکزی تصویب شده است.

مصباحی مقدم: این مبنا در واقع طراحی هایی است که بانک ها انجام می دهند. هر بانکی (به عنوان مثال بانک ملی یا بانک مسکن) طرح های خاص خود را دارند. هر یک از این طرح ها نوعی عقد جدید شمرده می شود که اکنون رویه معمول شده است. صرف اینکه عقدی توسط شورای فقهی تأیید کرده و هیئت عالی بانک مرکزی آن را پذیرفته، برای ورود به مرحله اجرا کفایت می کند و می توان بر همان مبنا عمل کرد.

اسلامیان: سؤال این است که منظور از نوع قراردادهای مورد استفاده در عملیات بانکی، مختص قانون قبلی بانکداری

است یا اینکه دست شورای فقهی باز است و می‌تواند عقود جدید را تصویب کند؟

مصباحی‌مقدم: در چهارچوب قانون جدید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شورای فقهی دارای اختیارات

گسترده‌ای است که شامل نظارت بر نوع قراردادهای بانکی و تأیید عقود جدید نیز می‌شود. مصوبات شورای فقهی پس از

تصویب در هیئت عالی بانک مرکزی، به عنوان دستورالعمل رسمی لازم‌الاجرا برای بانک‌ها تلقی می‌شود و مبنای عمل قرار

می‌گیرد.

میثمی: این موضوع در جلسه آتی جهت تصمیم‌گیری نهایی مطرح خواهد شد.

ختم جلسه با ذکر صلوات بر محمد و آل محمد.