

Zaliczka a zadek

Autor: [Adam Królik](http://prawoprosto.pl/component/k2/258-zadek-a-zaliczka); <http://prawoprosto.pl/component/k2/258-zadek-a-zaliczka>

Z pewnością nie jeden z nas przy zawieraniu umowy wręczał swojemu kontrahentowi określoną sumę pieniężną, stanowiącą zazwyczaj część umówionej ceny. Jednak pewnie rzadko kto zastanawiał się czy stanowi ona zadek, czy też może zaliczkę. Co gorsza niektórzy nie tylko nie dostrzegają różnicy pomiędzy tymi pojęciami, lecz nawet uważają je za synonimy. Niestety konsekwencje tego błędnego rozumowania możemy odczuć bardzo dotkliwie. Dlatego tak ważne jest, aby zaznajomić się z różnicami między zadatkiem a zaliczką, a także z zasadami ich funkcjonowania. W swoim artykule postaram się przybliżyć znaczenie obu tych pojęć.

Instytucja zadatku została uregulowana w art. 394 Kodeksu cywilnego i zgodnie z nim przez zadek powinniśmy rozumieć świadczenie, w postaci pieniężnej lub rzeczowej, wręczone drugiej stronie przy zawieraniu umowy. Może on znaleźć zastosowanie przy zawieraniu każdej umowy obligacyjnej, w praktyce jest on jednak najczęściej stosowany przy umowie przedwstępnej. Jego podstawową rolą to sankcja za niewywiązanie się z umowy przez jedną ze stron.

Przedmiotem zadatku najczęściej jest suma pieniężna, przyjmuje się jednak, iż mogą go stanowić również inne rzeczy stanowiące część przyszłego świadczenia. Fakt, iż art. 394 ust. 1 k.c. wprowadza obowiązek zwrotu dwukrotnej wysokości zadatku przez stronę, która go otrzymała i mimo to nie wykonała umowy, sugerowałby, że przedmiotem zadatku innym niż świadczenie pieniężne, mogą być jedynie rzeczy oznaczone co do gatunku. Jednakże nic nie stoi na przeszkodzie aby strony zastrzegły w umowie, iż zadek będzie stanowiła rzecz oznaczona co do tożsamości. Ponadto zadek, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego ([I CK 129/03](#)) może również być zapłacony w formie pieniądza bezgotówkowego, z chwilą uznania go na rachunku bankowym naszego kontrahenta.

Wysokość zadatku stanowi zazwyczaj ułamek (10% - 15%) przyszłej ceny. Z uwagi jednak na zasadę swobody umów, określoną w art. 353¹ k.c., dopuszcza się wolność stron w ustaleniu jego wysokości. W doktrynie prawa wyraźnie jednak przyjęto, że wysokość zadatku nie może przekraczać wysokości świadczenia. Wówczas bowiem odstąpienie od umowy powodowałyby, że jedna ze stron otrzymałaby niewspółmiernie wysokie odszkodowanie. Zastrzeżenie tak wysokiego zadatku mogłoby więc być uznane za mające na celu obejście ustawy, i w związku z tym nieważne w świetle art. 58 k.c.

Z realnego charakteru zadatku wynika obowiązek jego uiszczenia w momencie zawierania umowy. Wręczenie określonej sumy pieniężnej w innym terminie nie wywoła skutków z art. 394 k.c., chyba że w zawieranej umowie zastrzeżemy aby również i z tym faktem wiązać skutki zadatku. Ma to szczególne znaczenie zwłaszcza przy zapłacie zadatku o znacznej wysokości, który uiszczony jest w formie przelewu bankowego. Zaksięgowanie wpłaconych środków na koncie naszego kontrahenta następuje bowiem zazwyczaj po jakimś czasie.

Konsekwencje i znaczenie wręczenia zadatku zależą w pierwszej kolejności od tego w jaki sposób same strony stosunku prawnego określą jego skutki. Jeżeli strony tego nie uczynią to zastosowanie w tej kwestii znajdzie obowiązujący zwyczaj. W piśmiennictwie przyjmuje się, iż obecnie nie istnieje wykształcony zwyczaj, o charakterze powszechnym, który by określał skutki wręczenia przy zawieraniu umowy określonej sumy pieniężnej lub rzeczy. Użycie jednak w treści art. 394 ust. 1 k.c. terminu „zwyczaj” zamiast „ustalony zwyczaj” pozwala nam stwierdzić, iż ustawodawca nie miał na myśli jedynie zwyczaju o charakterze powszechnym, lecz zarówno zwyczaj o charakterze lokalnym w tym również np. ustalone w przeszłości między stronami umowy, czy też określone trwałe reguły postępowania, co ma często miejsce wśród przedsiębiorców pozostających w stałych stosunkach gospodarczych. Dopiero w przypadku braku odmiennego zastrzeżenia umownego i zwyczaju zastosowanie znajdzie reguła interpretacyjna art. 394 Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z tą regułą w przypadku wykonania zobowiązania zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, natomiast w przypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga uzyskuje możliwość odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu na spełnienie zobowiązania. Ponadto może ona zatrzymać otrzymany zadek, lub żądać sumy dwukrotnie wyższej jeżeli sama go dała. I tu właśnie uwidacznia się najważniejsza funkcja zadatku jako rekompensaty za niewykonanie umowy. Prawo zatrzymania zadatku, lub żądania zwrotu jego podwójnej wysokości przysługuje bowiem stronie niezależnie od doznanej szkody, oraz jej wysokości. Strona dotknięta niewykonaniem umowy przez jej kontrahenta może również, zamiast odstąpić od umowy, żądać jej wykonania oraz dochodzić odszkodowania na zasadach

ogólnych. Należy tu jednak nadmienić, iż zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego ([V CK 577/04](#)) jedynie niewykonanie umowy w wyniku następstw, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność będzie uprawniało drugą stronę do odstąpienia od umowy oraz zatrzymania zadatku, lub zwrotu jego podwójnej wysokości.

Art. 394 ust. 2 i 3 k.c. określa sytuacje, w których zadatek ulega zwrotowi. Dzieje się tak między innymi gdy nie może on ulec zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go udzieliła. Może się tak zdarzyć gdy zadatkiem została ustanowiona rzecz, a świadczenie strony ma nastąpić w formie pieniężnej, lub na odwrót gdy zadatek został udzielony w formie pieniężnej zaś świadczenie strony powinno nastąpić na przykład w formie rzeczy oznaczonej co do gatunku. Kolejne sytuacje, w których zadatek ulega zwrotowi, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada to: rozwiązanie umowy, również w wyniku orzeczenia sądowego, oraz niewykonanie umowy w skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, lub za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Zaliczka z kolei stanowi pewną kwotę pieniężną, będącą częścią przyszłej należności. Kwotę tę wręczamy naszemu kontrahentowi przy zawieraniu umowy. Postępując w ten sposób zazwyczaj mamy na celu przypiecztowanie zawartego zobowiązania. Zaliczka często również pozwala drugiej stronie umowy na poczynienie wstępnych inwestycji niezbędnych do wykonania zobowiązania w całości, jak na przykład zakup materiałów służących do wykonania zamówionego dzieła. W przypadku umowy zlecenia zleceniobiorca może wręcz żądać od zleceniodawcy udzielenia mu na podstawie art. 743 k.c. zaliczki na wydatki niezbędne do wykonania zlecenia.

Zaliczka nie została w bezpośredni sposób uregulowana w Kodeksie cywilnym. Konsekwencje jakie się z nią wiążą jesteśmy jednak w stanie wyinterpretować z przepisów dotyczących zobowiązań wzajemnych. Zgodnie z art. 487 ust. 2 k.c. umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Niewątpliwie tego rodzaju umową jest umowa sprzedaży, przy której to najczęściej dochodzi do wręczenia zaliczki. W przypadku prawidłowego wykonania zobowiązania zaliczka, jak sama nazwa wskazuje, jest zaliczana na poczet ceny. W tym przypadku jej skutki nie różnią niczym od zadatku.

Nieco inaczej jest już jednak w przypadku niewykonania zobowiązania. Dla określenia konsekwencji udzielenia zaliczki w takiej sytuacji pomocnym jest sięgnięcie do art. 494 k.c., który to reguluje kwestię praw i obowiązków osoby odstępującej od umowy wzajemnej. Zgodnie z nim taka osoba zobowiązana jest do zwrotu drugiej stronie wszystkiego co otrzymała na mocy umowy, jak również i sama może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również i naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Zaliczka sama w sobie nie uprawnia więc nas do żadnej formy rekompensaty za nie wywiązanie się z umowy przez drugą stronę, która to jest jedynie zobowiązana do zwrotu przedmiotu zaliczki w niezmienionej wysokości. Odszkodowania za poniesioną w wyniku tego szkodę możemy co prawda dochodzić, ale wyłącznie na zasadach ogólnych. Udzielenie przez nas zaliczki w żaden sposób nie wzmocni naszej pozycji względem naszego kontrahenta, gdyby ten nie wykonał swojego zobowiązania. Zaliczka, w odróżnieniu do zadatku, nie uprawnia również do odstąpienia od umowy w przypadku jej niewykonania przez drugą stronę bez wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania zobowiązania.

Decydując się na skorzystanie bądź to z instytucji zadatku, bądź zaliczki powinniśmy przede wszystkim zastanowić się nad korzystnymi dla nas konsekwencjami nie wykonania umowy. Instytucje te nie różnią się bowiem niczym w swych skutkach w przypadku prawidłowego wykonania zobowiązania. Jeśli więc zależy nam na tym aby zabezpieczyć się przed nie wywiązaniem się z umowy przez naszego kontrahenta, zyskując jednocześnie możliwość szybszego odstąpienia od umowy oraz formę odszkodowania, niebędącego uzależnionego od rzeczywiście poniesionej szkody, to powinniśmy wybrać zadatek. Jednakże zadatek działa w obie strony, jeśli więc sami nie jesteśmy pewni wykonania naszego zobowiązania, to bezpieczniej było by skorzystać z instytucji zaliczki. Należy jednak pamiętać, że, jak to już wyżej zostało wytłumaczone, wręczenie określonej kwoty pieniężnej przy zawieraniu umowy, w przypadku braku odmiennych zastrzeżeń w umowie oraz zwyczaju, pociągnie za sobą konsekwencje zadatku. Jeśli więc zależy nam na tym aby z tym faktem wiązać skutki zaliczki, powinniśmy zadbać aby w umowie znalazło się odpowiednie zastrzeżenie.

Stan prawny na dzień 28 lipca 2012 r.