

Zadatek i zaliczka

Zacniemy nietypowo, bo nie od przedstawienia określonej formy zabezpieczenia umowy, a od wyjaśnienia, czym różnią się dwie z nich. Są one bowiem często mylone, a pomyłki te niekiedy bywają bardzo kosztowne. Zarówno zadatek, który wynika z przepisów Kodeksu cywilnego, jak również zaliczka, która nie ma już „swojego” przepisu, zazwyczaj przybierają formę swoistej przedpłaty części ceny czy wynagrodzenia umownego. Pojęcia te zazwyczaj stosowane są zamiennie, z uwagi na błędne założenie, że wyrazy te są synonimami. Już w tym miejscu trzeba wyraźnie podkreślić, że zadatek i zaliczka stanowią odrębne instytucje prawne i nigdy nie powinny być stosowane w treści umów zamiennie. Warto jednak podkreślić, że z pewnością jest jedna rzecz, która łączy te dwie instytucje. Otóż niezmiernie często są one wykorzystywane do zabezpieczenia umowy przedwstępnej, a mówiąc precyzyjnie – zabezpieczają zawarcie umowy przyrzeczonej.

W pierwszej kolejności zajmiemy się zadatkiem. Jak już wyżej wspomniano, zadatek został wprost uregulowany w treści Kodeksu cywilnego – instytucję tę normuje art. 394 k.c. W przypadku ustanowienia zadatku jedna ze stron umowy przekazuje na rzecz drugiej rzeczy zamienne lub środki pieniężne. W przypadku niewykonania przez jedną ze stron umowy wprowadzenie tego zabezpieczenia pozwala na to, by druga strona bez wyznaczania dodatkowego terminu do realizacji umowy mogła odstąpić od niej i zachować otrzymany zadatek, zaś w przypadku, jeżeli jest tą stroną, która zadatek wręczyła, mogła zażądać jego zapłaty w kwocie dwukrotnie wyższej. Głównym celem zadatku jest po pierwsze skłonienie stron do wykonania umowy, a po drugie zaś zrekompensowanie powstałej z tytułu odstąpienia od umowy szkody. Zaznaczyć trzeba, że w przypadku gdy strony w umowie wskażą, że dana kwota stanowi zadatek, nie czyniąc w tym przedmiocie dalszych ustaleń, zastosowanie znajdą zasady przedstawione powyżej. Przepis ten może być jednak przez strony zmodyfikowany z uwagi na swój dyspozytywny charakter.

Zadatek powinien zostać wręczony „przy zawarciu umowy”. Dokonując literalnej wykładni, przyjąć trzeba, że mielibyśmy do czynienia z zadatkiem tylko i wyłącznie w przypadku, gdy kwota ta zostałaby uiszczona w chwili zawierania przez strony umowy, co, jak można zakładać, w dużej mierze czyniłoby tę instytucję nieprzydatną dla biznesu. Niemniej jednak, jak już wspomniano, przepisy, które dotyczą zadatku, mogą być modyfikowane i strony umowy mogą określić termin uiszczenia zadatku w sposób odmienny. Przemawia za tym orzecznictwo, które dopuszcza możliwość zapłaty zadatku również po

zawarcia umowy³². Wskazać jednak należy, że zamiar ten musi zostać wyraźnie wyrażony w treści umowy.

Pewne wątpliwości dotyczą wysokości zadatku, a to z uwagi na fakt, że brak jest jakichkolwiek regulacji w tym zakresie. Zazwyczaj wskazuje się, że zadatek przyjmuje nieznaczną część umówionego wynagrodzenia czy ceny. Część, która w przypadku ewentualnego odstąpienia od umowy zrekompensuje stronie powstałe straty. Mając jednak na uwadze, że przepis dotyczący zadatku ma charakter dyspozytywny, zastosowanie w tym zakresie będzie miała swoboda umów. Dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia. Zadatek w takiej wysokości, jak wynika z orzecznictwa, może zostać ustanowiony nawet w przypadku relacji z konsumentami³³, więc tym bardziej będzie to możliwe w relacjach między przedsiębiorcami. W tym ostatnim przypadku nie można zresztą wykluczyć, że w określonych sytuacjach nawet wyższy zadatek nie będzie w razie sporu możliwy do zakwestionowania.

Uiszczony zadatek w sytuacji, gdy dojdzie do wykonania umowy, zgodnie z treścią art. 394 § 2 k.c., zostaje zaliczony na poczet świadczenia strony – zapłaty ceny lub wynagrodzenia – która go wręczyła. W przypadku zaś, gdy zaliczenie uiszczonej kwoty nie jest możliwe ze względu na charakter świadczenia, powinien on zostać zwrócony.

Pamiętać trzeba, że w przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania umowy, nie zaś odstąpienia od niej przez którąś ze stron, zadatek powinien zostać zwrócony w takiej wysokości, w jakiej został wręczony. W takim przypadku odpada obowiązek zwrotu dwukrotności wręzonego zadatku. Z taką samą sytuacją będziemy mieli również do czynienia wówczas, gdy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub też za które odpowiedzialność ponoszą obie strony umowy.

Wzór 2.

Klauzula zadatku

1. Kupujący niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy, dokona zapłaty kwoty w wysokości złotych (słownie: złotych)⁽¹⁾ tytułem zadatku, która to w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży zaliczona zostanie na poczet ceny.

³² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07, Legalis 93286.

³³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., V CK 577/04, Legalis 94585; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2002 r., IV KKN 672/00, Legalis 54589.

2. W przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadek zatrzymać.
3. W przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego Kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zażądać od Sprzedającego sumy dwukrotności wręczonego zadatku.
4. W sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn niezależnych od obu Stron, wówczas to Sprzedający zwróci Kupującemu pobrany zadek. W takiej sytuacji żądanie sumy zadatku dwukrotnie wyższej niż wręczony odpada.

(1) Wskazać kwotę zadatku.

Zaliczka w przeciwieństwie do zadatku nie posiada swej regulacji w Kodeksie cywilnym, pomimo że występuje ona tak w przepisach, jak i tym bardziej w praktyce obrotu prawnego. Wskazać trzeba, że zaliczkę uznać należy za częściowe wykonanie zobowiązania przez jedną stronę umowy jeszcze przed terminem jego wymagalności. Tym samym kwota uiszczona tytułem zaliczki zaliczana jest na poczet należnego wynagrodzenia czy też ceny. Przyjąć trzeba, że główną różnicą pomiędzy zaliczką i zadatkiem jest fakt, że w razie niedościa umowy do skutku zaliczka powinna zostać zwrócona. Zgodnie z treścią art. 494 Kodeksu cywilnego strona, która odstępuje od umowy, zobowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co od niej otrzymała. Strona, która nie zwróciła zaliczki pomimo niewykonania umowy ponosić będzie odpowiedzialność na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego. Oznacza to, że strona, która wręczyła zaliczkę, może żądać dokonania jej zwrotu oraz dochodzić naprawienia szkody powstałej z niewykonania umowy przez drugą stronę. Przyjmuje się, że strony mogą poczynić własne ustalenia co do sposobu i okoliczności zwrotu zaliczki, ewentualnie jej rozliczenia, co wynika ze swobody umów. Zaznaczyć trzeba, że możliwe jest również wskazanie, że zaliczka nie będzie podlegać zwrotowi w ogóle, w tym wypadku należy mieć jednak na uwadze, że w relacji z konsumentem takie postanowienie może stanowić klauzulę abuzywną, to jest postanowienie niedozwolone, które nie jest dla niego wiążące. Pytaniem otwartym będzie też to, czy dalej będzie to zaliczka, czy raczej zmodyfikowany wariant zadatku. Jeżeli w takiej sytuacji strony w umowie dokładnie nie nazwą owej umownej instytucji, to później, w przypadku dochodzenia roszczeń przez jedną ze

stron, druga może kwestionować postanowienia umowy w tym zakresie i np. twierdzić, że strony umówiły się w istocie na zadatek, a nie zaliczkę.

Warto jeszcze zaznaczyć, że w niektórych przypadkach świadczenie może zostać uzależnione od uiszczenia zaliczki – zazwyczaj wtedy, gdy przewidziane są wydatki niezbędne do wykonania umowy. Tak jest na przykład w przypadku umowy zlecenia, gdzie w art. 743 Kodeksu cywilnego wskazane zostało, że jeżeli wykonanie zlecenia wymaga wydatków, dający zlecenie powinien na żądanie przyjmującego udzielić mu odpowiedniej zaliczki.

Wzór 3.

Klauzula zaliczki

1. Zleceniodawca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy kwoty w wysokości⁽¹⁾ złotych (słownie:⁽²⁾ złotych) tytułem zaliczki na rachunek bankowy Zleceniobiorcy prowadzony przez Bank S.A. pod numerem:⁽³⁾
2. Strony wskazują, że w przypadku niewykonania umowy uiszczona przez Zleceniodawcę zaliczka, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona na jego rzecz przez Zleceniobiorcę w terminie 5 dni od dnia odstąpienia od umowy.

(1) Wpisać kwotę liczbowo.

(2) Wpisać kwotę słownie.

(3) Wpisać numer konta.

Warto w tym miejscu dokonać porównania zadatku i zaliczki. I tak, wskazać należy, że zadatek stanowi formę zabezpieczenia wykonania umowy, gdyż w przypadku odstąpienia od umowy podlega on zatrzymaniu lub możliwe jest wystąpienie z żądaniem zwrotu dwukrotności jego wysokości – zależnie od przypadku, która ze stron odstąpiła od umowy. Jeżeli zaś chodzi o zaliczkę, to wskazać trzeba, że co do zasady podlega ona zwrotowi na rzecz podmiotu, który ją uiszczył, w przypadku gdy umowa finalnie nie dojdzie do skutku.

Umowne prawo odstąpienia

Umowne prawo odstąpienia, najprościej mówiąc, polega na tym, że strony mogą zastrzec prawo do odstąpienia od umowy – w samej umowie. Możliwe jest zastrzeżenie tegoż prawa dla obu stron umowy lub dla jednej z nich.