

Pytanie klienta: Czy zaliczka i zadatek są tym samym?

Pojęcie zaliczki oraz zadatku bardzo często są używane jako synonimy bądź zwyczajnie mylone. Jednakże należy pamiętać, że nie są to pojęcia tożsame. Odnoszą się one bowiem do dwóch odmiennych instytucji prawa cywilnego. Główną różnicą jest funkcja jaka została im nadana przez prawo, a także podstawa ich udzielenia oraz prawne konsekwencje ich zastosowania.

Instytucja zadatku, a także jej funkcja oraz skutki wiążące się z jej zastosowaniem zostały uregulowane w Kodeksie cywilnym. Z art. 394 § 1 kodeksu cywilnego, wynika iż zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej o ile brak jest odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju. Z powyższego wynika, że zadatek pełni funkcję zabezpieczającą na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. Natomiast w przypadku wykonania umowy, wpłacony zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony która go dała, a jeśli zaliczenie będzie niemożliwe podlega zwrotowi – art. 394 § 2 k.c. W razie rozwiązania umowy lub jej niewykonania wskutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, zgodnie z art. 394 § 3 k.c. zadatek podlega zwrotowi a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Co istotne powyższe ma zastosowanie wyłącznie do zadatku danego przy zawarciu umowy.

Powyższe dotyczy sytuacji, gdy strony nie umówiły się co do zadatku w inny sposób. Przepisy kodeksu cywilnego nie wykluczają możliwości umownego uregulowania zadatku w sposób odmienny od wskazanego w ww. przepisie. Również uregulowanie dotyczące chwili wręczenia zadatku daje możliwość innego umówienia się przez strony. Powyższe potwierdza Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 8 lutego 2008 r., sygn. akt: I CSK 328/07. W wyroku tym sąd stwierdził iż „Z samego sformułowania art. 394 § 1 k.c. wynika jednak wyraźnie, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, nie jest zatem wykluczone, na co zwraca się uwagę w doktrynie, aby strony ustaliły w umowie, iż kwota mająca stanowić zadatek zostanie przekazana kontrahentowi w uzgodnionym terminie już po zawarciu umowy, w ten sposób, że zostanie wpłacona na jego konto.”

Instytucja zaliczki nie została wprost uregulowana w przepisach. W prawie zobowiązań zaliczka jest określana jako kwota wręczona przez jedną ze stron umowy na poczet przyszłych świadczeń na rzecz drugiej strony umowy, takich jak np. cena czy wynagrodzenie. Może zostać wręczona przed zawarciem umowy, w chwili zawarcia umowy a także w późniejszym czasie jednak przed wykonaniem zawartej umowy. Z zaliczką mamy do czynienia np. przy zawieraniu umowy sprzedaży, gdy część ceny wpłacamy przy zawarciu umowy a resztę po dostarczeniu rzeczy. W związku z tym, że zaliczka nie stanowi zabezpieczenia wykonania umowy, a częściową zapłatę ceny

czy wynagrodzenia, przypadku należytego wykonania umowy czyli np. dostarczenia przez sprzedawcę rzeczy, to podlega one zaliczeniu na poczet ceny lub wynagrodzenia. Natomiast gdy jedna ze stron nie wykona umowy to druga może od niej odstąpić i żądać zwrotu zaliczki oraz dodatkowo naprawienia szkody jaką poniosła w związku z niewykonaniem zobowiązania (art. 494 k.c.).