Joanna Wróbel

**Zadatek a zaliczka przy podpisywaniu umowy.**

Podpisując różnego rodzaju umowy wzajemne należy szczególną uwagę zwrócić na zapis dotyczący zadatku oraz zaliczki. W przekonaniu wielu osób, pomiędzy tymi pojęciami nie ma zasadniczej różnicy. Niekiedy pojęcia te stosowane są zamiennie. Konsekwencje tego mogą być dla wielu nieprzyjemne.

W przypadku wykonania umowy, zaliczka jaki i zadatek zaliczane są na poczet świadczenia. W sytuacji niewywiązania się z niej pełnią one inne funkcje.

Zgodnie z art. 394 § 1 kodeksu cywilnego 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 strona go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała. Jeżeli nie jest to możliwe, zadatek ulega zwrotowi (art. 394 § 2 k.c.).

Jeżeli nastąpi rozwiązanie umowy, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 § 3 k.c.).

Podstawowa rola zadatku to rekompensata za niewywiązanie się z postanowień umowy przez jedną ze stron. Stanowi on zabezpieczenie wykonania umowy.

Wysokość zadatku powinna pozostawać w stosownej relacji do wartości zawieranej umowy. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 maja 2003 r. (I CKN 340/01) stwierdził, że: „nie jest zadatkiem świadczenie wielkością odpowiadające wartości przedmiotu umowy, czyli cena uiszczona przed nadejściem terminu płatności. Zadatek ustalony w nadmiernej wysokości stanowi przejaw obejścia prawa i z tego względu jest nieważny.”

Roszczenia wynikające z zadatku przedawniają się według terminów ogólnych zawartych w art. 118 k.c. (termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności – trzy lata), chyba że przepisy odnoszące się do danego typu zobowiązania przewidują dla związanych z nim roszczeń szczególne terminy przedawnienia. Przykładem takiego szczególnego terminu przedawnienia jest termin przewidziany dla roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a jeżeli sąd oddali żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia te przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Instytucja zaliczki nie została szczegółowo uregulowana w kodeksie cywilnym. Zasady jej funkcjonowania należy bezpośrednio wyprowadzić z przepisów kodeksu cywilnego dotyczących wykonywania umów wzajemnych.

Umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.).

Na podstawie art. 494 k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy. Może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Gdy umowa nie dojdzie do skutku, strony zwracają sobie wszystko, co świadczyły, czyli także zaliczkę.

Zaliczka jest kwotą, która zostaje zaliczona na poczet przyszłych świadczeń wynikających z umowy zawartej między stronami. Ne stanowi ona formy zabezpieczenia umowy. Stanowi jedynie część jej ceny.

Do zaliczki nie stosujemy przepisów dotyczących zadatku. Nie ma możliwości aby uległa ona przepadkowi bądź została zwrócona w podwójnej wysokości.

Podpisując umowę należy realnie ocenić swoje możliwości wykonania umowy i ewentualnego odstąpienia od niej. Pozwoli to zminimalizować straty związane z odstąpieniem od umowy, przy której wpłacony został zadatek. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2002 r. (IV CKN 672/00) stwierdził, że: „w stosunkach z konsumentami przyjęcie przez sprzedawcę zadatku w znacznej wysokości nie upoważnia do traktowania tego zadatku jako zaliczki na poczet ceny.”

Zarówno zaliczka, jak i zadatek, to dodatkowe zastrzeżenie umowne, które mogą ale nie muszą znaleźć się w umowie. W przypadku zadatku jest on zastrzegany w celu wzmocnienia zobowiązania. Jest formą zabezpieczenia umowy. Zaliczka zaś jest kwotą zaliczaną na poczet przyszłych świadczeń, stanowiącą część jej ceny.

Podpisując umowy należy dobrze się zastanowić czy wybieramy zadatek czy zaliczkę. To, jaką instytucje zastosujemy będzie miało wpływ na skutki niewykonania postanowień umownych dla obu stron.