

Zadatek czy zaliczka

Zadatek czy zaliczka?

Niby te same pieniądze, ale skutki wręczenia wykonawcy zadatku i zaliczki są inne. Różne są także przepisy prawne, które określają te obie formy "przedpłaty". Gdy umowa nie zostanie zrealizowana, Kodeks cywilny (art.394) precyzyjnie określa dalsze losy zadatku. O tym, co się dzieje z zaliczką, można wywnioskować z ogólnych przepisów o wykonywaniu wzajemnych umów.

Z tych samych przyczyn kwota wręczona wykonawcy staje się zadatkiem tylko wtedy, gdy zostanie to jasno określone w umowie – bez tego zaznaczenia – będzie to po prostu zaliczka.

Zaliczka:

- po wykonaniu usługi zostaje wliczona w jej cenę;
- jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to oczywiście zwracają one sobie wzajemne świadczenia, czyli zaliczka wraca do konsumenta;
- jeśli umowa zostaje rozwiązana z winy konsumenta, zaliczka pozostaje u usługodawcy;
- jeśli umowę rozwiąże usługodawca, jest on oczywiście zobowiązany do zwrotu pobranej zaliczki.

Inaczej rzecz ma się z zadatkiem. Zgodnie z art. 394 kodeksu cywilnego:

- jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to oczywiście zwracają one sobie wzajemne świadczenia, czyli zadatek wraca do konsumenta.

- jeśli umowa została wykonana prawidłowo, zadatek zostaje zaliczony w poczet ceny usługi;

- jeśli umowa nie została wykonana, bo konsument z niej zrezygnował, zadatek przepada na rzecz usługodawcy;

- jeśli umowa nie została zrealizowana z przyczyn leżących po stronie wykonawcy usługi, konsument może od umowy odstąpić i żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Przykład: *W marcu br. Pan Jan zamówił kosiarkę do strzyżenia trawy. Na poczet zawarcia umowy sprzedaży wpłacił pewną kwotę pieniędzy. Po kilku dniach pan Jan rozmyślił się i stwierdził, że rezygnuje z kosiarki, bo jest za droga. W związku z rezygnacją zażądał zwrotu wpłaconej kwoty. Czy sprzedawca musi zwrócić klientowi wpłacone pieniądze, chociaż poniósł straty związane z niezrealizowanym zamówieniem?*

Odpowiedź: Odpowiadając na powyższe zapytanie, że jeżeli przy zawarciu kontraktu nie umówiono się, iż wpłacona kwota będzie traktowana jako zaliczka podlegająca zwrotowi, albo nie ma w tym względzie ustalonych zwyczajów, przedsiębiorca ma prawo zatrzymać pieniądze. Zatrzymana przez niego kwota jest traktowana jako surogat odszkodowania za szkody, które poniósł w związku z nie dojściem transakcji do skutku z winy kupującego.

Zadatek

Zadatek w szerokim znaczeniu tego słowa oznacza sumę pieniężną lub rzecz, którą jedna ze stron daje drugiej stronie przy zawieraniu umowy. Zwyczaj dawania zadatku ustalił się w obrocie przy zawieraniu umów, aby

uwidocznic iż transakcja zawierana między stronami doszła do skutku. Znaczenie prawne zadatku jest różne i zależy od woli stron zawierających umowę.

Danie zadatku należy do czynności prawnych określanych mianem realnej. Zatem aby zrealizować funkcję zadatku nie wystarczy uzgodnić go jedynie między stronami umowy, potrzebne jest wręczenie przedmiotu zadatku. Przedmiotem zadatku może być określona kwota (zadatek pieniężny), albo też rzecz bądź rzeczy. Istnieją także przypadki w których zadatkiem często bywają rzeczy rozumiane jako towary, które później stają się przedmiotem umowy.

Prawo cywilne pozostawia z reguły pełną swobodę stronom w przedmiocie określenia zadatku. Przepisy kodeksu cywilnego wyrażają jedynie postanowienia interpretacyjne na wypadek, gdy wola stron w przedmiocie zadatku nie jest dostatecznie jasno określona.

W znaczeniu prawnym zadatek oznacza pewnego rodzaju surogat odszkodowania na wypadek, gdyby umowa zawarta między stronami nie została wykonana (art. 394 kc).

Rola zadatku polega głównie na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy. Mocą zwyczaju zadatek jest uważany za znak zawarcia umowy, co ma znaczenie zwłaszcza przy jej zawieraniu w trybie rokowań pomiędzy stronami. Natomiast zadatek wynikający z mocy ustawy ma funkcję swoiście dyscyplinującą. Zaostrza ona zwykły reżim odpowiedzialności za zobowiązanie względem strony przyjmującej zadatek. Może ona żądać od niej wykonania umowy z wszelkimi jego konsekwencjami i odpowiedzialnością na zasadach ogólnych. Kontrahentowi bowiem nie wolno kosztem zadatku zwolnić się od obowiązku wykonania danego zobowiązania. Strona odstępująca od umowy obwarowanej zadatkiem może takowy zadatek zatrzymać, a to dlatego, że kwotę tę wpięrow otrzymała. Myślenie jednak takie często bywa zgubne, z punktu widzenia drugiej strony. Osoba dająca zadatek ma prawo żądać jego zwrotu i zapłaty takiej samej kwoty, czyli sumy dwukrotnie wyższej. Zatem wiele zależy od roszczeń wzajemnych pomiędzy stronami.

Roszczenie związane z zadatkiem ulega przedawnieniu ogólnemu zgodnie z art. 118 kc jak i również (orz. SN z 4 grudnia 1973r OSNCP 1974, poz. 194). W samej umowie również strony mogą zastrzec że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w ciągu oznaczonego czasu. Zatem to wszystko co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie nie zmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się w takiej sytuacji drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie (art. 395 p1i2 kc).

Zatem uznawanie zadatku za integralną część umowy zasadniczej prowadzi do wniosku, że nieważność tej umowy powoduje również i

nieważność zastrzeżenia zadatku. (SN orz. z 30 lipca 1957r OSPiKA 1958, poz. 226)

Zadatek nie odgrywa szczególnej roli w razie zgodnego rozwiązania umowy przez strony, jak również wtedy gdy niemożność wykonania umowy powstaje wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie odpowiada lub za które odpowiadają obydwie strony (art. 394 p2 kc). W przypadku wykonania umowy zadatek dany w rzeczach, które są przedmiotem świadczenia jak również zadatek dany w pieniądzu, zostaje wliczony w poczet należności.

Zadatek dany w rzeczach innego rodzaju, który nie jest tym samym przedmiotem świadczenia musi zostać zwrócony w tej samej formie stronie która go dała (art.394 kc).

ROZLICZANIE ZALICZEK I ZADATKÓW W UMOWACH KONSUMENCKICH

W praktyce dnia codziennego, bardzo często wpłacamy kontrahentom na poczet przyszłego zawarcia umowy sprzedaży czy wykonania usługi pewną kwotą pieniędzy. Sytuacje takie zdarzają się nam np. przy składaniu zamówienia na zakup mebli, zleceniu wymiany okien lub drzwi czy też przy kupnie samochodu. Jednakże najczęściej spotykamy się z tą formą zabezpieczeń wykonania umów przez "akwizytorów" krążących po naszych domach i oferujących różnorodne usługi.

Czy wpłacona kwota jest zadatkiem czy zaliczką ma ogromne znaczenie w sytuacji gdy umowa nie dojdzie do skutku. Z tego też względu w umowie należy bardzo precyzyjnie określić, czy stronom chodzi o zadatek, czy zaliczkę.

W myśl art.394 kodeksu cywilnego, w razie braku odmiennego zastrzeżenia w podpisanej umowie albo zwyczaju zadatek dany przez jedną ze stron ma to znaczenie, że w przypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeśli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała - gdy jest to niemożliwe, zadatek podlega zwrotowi.

W przypadku rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty kwoty dwukrotnie wyższej nie należy się. To samo występuje wtedy, 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).

Zadatek stanowi zabezpieczenie wykonania umowy jest rodzajem odszkodowania za ewentualne niewykonanie umowy.

Zaliczka natomiast jest jedynie kwotą wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi, tak jak zadatek, formy zabezpieczenia wykonania umowy. W razie należytego wykonania zobowiązania zaliczka podlega zaliczeniu na poczet należnego świadczenia, w przeciwnym razie

konsument może domagać się jej zwrotu i naprawienia szkody. Do zaliczki nie stosuje się wskazanych zasad dotyczących przepadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości. Jeżeli strony umowy zamierzały ustanowić zadatek, a posłużyły się terminem "zaliczka", kontrahentowi, który wobec niewykonania umowy chciałby uzyskać lub zachować zadatek, pozostaje powoływanie się na taką wolę obu stron. Gdy dojdzie jednak do sporu sądowego, to on będzie zmuszony wykazać, że zaliczka była w rzeczywistości zadatkiem. Inaczej uregulowane zostały te kwestie w przypadkach zawierania umów poza lokalem przedsiębiorstwa i umów na odległość (ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny z dnia 2 marca 2000r Dz. U. nr 22, poz.271 ze zm.). W obu umowach absolutnie niedopuszczalne jest zastrzeżenie odstępnego, czyli prawa odstąpienia od umowy za zapłatą oznaczonej sumy. Zarówno od umów zawieranych na odległość, jak i poza lokalem przedsiębiorstwa mamy prawo odstąpić w ciągu 10 dni bez podawania przyczyn. Odstąpienie od umowy powoduje, że jest ona uważana za niezawartą, a konsument zostaje zwolniony ze wszystkich zobowiązań. Wszystko, co strony świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym (chyba, że taka zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu) a przedsiębiorca powinien poświadczyć zwrot świadczenia na piśmie. Jeżeli konsument dokonał jakichkolwiek przedpłat, należą się od nich odsetki ustawowe liczone od daty dokonania przedpłaty.