

Zadatek, a zaliczka – charakterystyka, różnice.

Podczas podpisywania umowy wstępnej przekazałem sprzedawcy 10000 zł tytułem zadatku. Umowa nie doszła do skutku z przyczyn leżących po stronie sprzedawcy. Chce ubiegać się o podwójny zwrot zadatku, czy mam prawo?

Podstawa prawna

- ***Art. 394 kodeksu cywilnego***

❖ Czym jest zadatek?

Zgodnie z art. 394 par. 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju 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.

Zatem zadatek jest zabezpieczeniem umowy wyrażony w konkretnej kwocie na wypadek jej niewykonania przez jedną ze stron. Jest on ustanawiany w określonej wysokości, praktyka pokazuje, że najczęściej wysokość zadatku oscyluje w granicach 5% - 20% wartości przedmiotu umowy. Kwota zapłaconego zadatku jest zaliczana na poczet przyszłej płatności.

Poza przypadkiem odstąpienia od umowy, zastrzeżenie zadatku nie ma wpływu na treść i zakres odpowiedzialności odszkodowawczej w sytuacji nienależytego wykonania zobowiązania lub jego niewykonania, jeśli wierzyciel będzie domagał się tego od dłużnika.

Przepis art. 394 k.c. nie wyklucza możliwości innego skonstruowania przez strony uprawnień wierzyciela.

❖ Czym jest zaliczka?

Nie jest ściśle określona w przepisach kodeksu cywilnego. Zaliczka jest to w pewien sposób przedpłata – zapłata pewnej części za dany produkt lub usługę. Zaliczka podlega pełnemu zwrotowi w przypadku, gdy nie dojdzie do wykonania umowy. Zatem zaliczka nie ma charakteru zabezpieczającego umowę.

❖ Jakie są różnice pomiędzy zadatkiem, a zaliczką?

Co należy podkreślić, w związku z ich podobnym brzmieniem często te instytucje są niezrozumiałe i posługiwanie się nimi prowadzi do błędów. Zastosowanie, któregoś z tych dwóch środków rodzi zupełnie inne skutki, w przypadku, gdy nie dojdzie do wykonania umowy między stronami. Zadatek spełnia funkcję odszkodowawczą, zabezpiecza wykonanie umowy. Zaś zaliczka nie posiada tych kluczowych cech zadatku. Jest ona jedynie przedpłata, wyrazem chęci wykonania umowy. Gdy nie dojdzie do zawarcia umowy podlega zwrotowi w pełnej wysokości.

❖ **Jakie więc działania podjąć w przypadku braku zwrotu zadatku?**

Zgodnie z powyższym, jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po drugiej stronie i to ona otrzymała zadatek od nas, ma więc obowiązek zwrotu ów zadatku w podwójnej wysokości. Zatem należy sformułować przedsądowe wezwanie do zapłaty, powołując się na okoliczności sprawy i przepisy dotyczące zadatku. W razie braku reakcji na nasze wezwanie, pozostaje skierowanie sprawy na drogę postępowania cywilnego i sformułowanie pozwu o zapłatę.