

Zadatek czy zaliczka

Zarówno zadatek jak i zaliczka kojarzą nam się z wręczeniem drugiej stronie umowy określonej sumy pieniężnej. Pieniądz jak pieniądz wygląda tak samo jednak pamiętać należy o tym, że konsekwencje prawne wręczenia określonej sumy pieniędzy w postaci zadatku lub zaliczki są zdecydowanie inne.

Zadatek to pewna suma pieniędzy lub rzecz dana przy zawarciu umowy. Daje go jedna strona umowy, ale jego skutki prawne rozciągają się na obydwie strony umowy. Prześledźmy to na przykładzie.

Pan Czesław zawarł przedwstępną umowę zakupu mieszkania z Panem Bronisławem, w której zobowiązał się do zakupu mieszkania w ciągu dwóch miesięcy od podpisania umowy przedwstępnej. Wręczenie zadatku przez Pana Czesława w tej sytuacji będzie miało takie konsekwencje, że w razie niewykonania umowy przez którąkolwiek 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 pan Czesław w sytuacji, kiedy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania będzie mógł żądać od pana Bronisława dwukrotności swojego zadatku, pan Bronisław zaś, będzie mógł zatrzymać zadatek dla siebie, jeśli do zawarcia umowy nie dojdzie z winy pana Czesława. Jeśli zaś pomiędzy panem Czesławem a panem Bronisławem dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania, zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet kwoty, którą Pan Czesław musi zapłacić panu Bronisławowi za zakupione mieszkanie. Jeżeli obaj panowie wspólnie zdecydują o odstąpieniu od umowy, to zadatek powinien być zwrócony. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności np. zniszczenie mieszkania.

Zaliczka to nic innego jak wcześniej zapłacona część ustalonej ceny. Zatem w przypadku naszego pana Czesława i Bronisława, jeżeli pan Czesław wpłaciłby zaliczkę, to po dojściu umowy sprzedaży mieszkania do skutku zapłaciłby on cenę mieszkania pomniejszoną o wpłaconą zaliczkę. W sytuacji zaś, kiedy umowa sprzedaży mieszkania nie doszłaby do skutku z winy pana Bronisława mógłby on żądać zwrotu zaliczki w wysokości, w której została zaliczka wpłacona (przy zadatku mógłby żądać jego dwukrotności). W sytuacji kiedy umowa sprzedaży mieszkania nie doszłaby do skutku z powodu odstąpienia od umowy samego pana Czesława również mógłby on żądać zwrotu wpłaconej przez siebie zaliczki.

Zadatek stanowi zatem zabezpieczenie wykonania umowy i jest rodzajem odszkodowania za ewentualne niewykonanie umowy. Zaliczka jest kwotą wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi formy zabezpieczenia wykonania umowy, a jedynie część ceny.

Opracowała Ewelina Milan