

*Monika Tenenbaum*

## **Instytucje zadatku i zaliczki – cechy wspólne, różnice i kryteria rozróżnienia**

### **Uwagi wprowadzające**

Często zdarza się, że strony, zawierając umowę, wręczają pewną sumę pieniężną lub rzecz, nie określając skutków prawnych tego faktu w sposób opisowy, nie odsyłając do konkretnego przepisu ustawy, ani nie posługując się nazwą instytucji, z jakiej mają zamiar skorzystać. Dlatego też rozstrzygnięcie, która z nich została wykorzystana, wymaga znajomości cech poszczególnych instytucji prawnych. Istotne wydaje się porównanie konstrukcji często wykorzystywanych w praktyce obrotu, a mianowicie zadatku i zaliczki. Przedstawione uwagi mają w większości charakter porządkujący, wydaje się jednak, że mogą okazać się przydatne, zwłaszcza w obliczu niejednorodnych poglądów doktryny i rozbieżnego orzecznictwa.

Reguła interpretacyjna, wyrażona w przepisie art. 394 § 1 k.c., przesądza o ustanowieniu instytucji zadatku, jeżeli przy zawarciu umowy wręczona została określona suma pieniężna lub rzecz, o ile nic innego nie wynika z umowy ani ze zwyczaju. Priorytetową rolę w kwalifikacji skutków prawnych wręczenia pieniędzy lub rzeczy przy zawarciu umowy odgrywa porozumienie stron. W każdej sytuacji mieszczącej się w zakresie zastosowania przepisu art. 394 § 1 k.c. należy więc zbadać, czy wolą stron nie było ustanowienie innej niż zadek instytucji prawnej. Zagadnienie to niekiedy może być problematyczne, gdyż element wydania

zwłaszcza sumy pieniężnej w związku z zawarciem umowy charakteryzować może nie tylko instytucję zadatku. Dlatego starannie zbadać należy, jaki zamiar towarzyszył stronom w określeniu skutków prawnych wręczenia pieniędzy lub rzeczy. Jeżeli konsekwencje te były inne niż wskazuje na to przepis art. 394 k.c. bądź jeżeli strony w sposób wyraźny postanowiły o ustanowieniu innej instytucji prawnej, nie będziemy mieć do czynienia z zadatkiem. Należy przy tym pamiętać, że często postanowienia zawarte w umowach są na tyle enigmatyczne, że ustalenie zgodnego zamiaru stron nie będzie zabiegiem prostym i wymagać będzie pogłębionej wykładni ich oświadczeń woli. Dowodzą tego dość częste w praktyce spory stron dotyczące ustalenia, jaką instytucję w rzeczywistości wykorzystano, jak również pewne wahania przedstawicieli doktryny i judykatury związane z kwalifikacją przypadków spornych. Jeżeli ani z postanowień umowy, ani ze zwyczaju nie będzie wynikać zastosowanie innej instytucji prawnej, zgodnie z regułą interpretacyjną z przepisu art. 394 § 1 k.c. będzie należało przyjąć ustanowienie zadatku. Dlatego należy uznać, że wszelkie sytuacje budzące wątpliwości powinny być oceniane zgodnie z regułą interpretacyjną wynikającą z art. 394 § 1 k.c., wskazującą na ustanowienie zadatku<sup>1</sup>.

### **Cechy wspólne i różnice dotyczące instytucji zadatku i zaliczki**

Rozważania dotyczące podobieństw i różnic zachodzących pomiędzy zadatkiem i zaliczką rozpocząć wypada od ustalenia, czym w istocie jest zaliczka, a w szczególności, czy można ją uważać za instytucję prawną. Wydaje się, że dopuszczalne jest przyjęcie takiego założenia, co zdeterminowane jest sposobem definiowania określenia „instytucja prawna”, a mianowicie przyjęciem, iż przesłanką wyróżnienia danej instytucji nie musi być jej ustawowe uregulowanie, choć jest to kryterium podstawowe<sup>2</sup>. Nie ulega wątpliwości, że zaliczka nie jest szerzej uregulowana

---

<sup>1</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, t. V, Warszawa 2006, s. 932.

<sup>2</sup> Zob. Z. Ziemiński, *Szkice z metodologii szczegółowych nauk prawnych*, Warszawa-Poznań 1983, s. 89; S. Sikorski, *Zawarcie umowy w drodze przetargu w formie szczególnej pod rygorem ad solemnitatem po nowelizacji kodeksu cywilnego*, Prawo Spółek 2003, nr 10, s. 38.

przepisami cywilnoprawnymi<sup>3</sup>. Ukształtowana została w praktyce obrotu, a określenie konsekwencji związanych z jej wręczeniem stanowi dorobek nauki i orzecznictwa. Stąd też twierdzi się, że zaliczka nie jest instytucją prawa cywilnego, nazywając ją „funkcjonującą w praktyce obrotu przedpłatą, rodzącą skutki w sferze cywilnoprawnej”<sup>4</sup>. Zajęcie określonego stanowiska w tej kwestii posiada znaczenie jedynie ze względów terminologicznych i klasyfikacyjnych, nie implikując określonych konsekwencji cywilnoprawnych, z tego też powodu – po zasygnalizowaniu tej kwestii – pozostawić ją można poza zakresem zasadniczych rozważań.

W przypadku umowy, z której wynika świadczenie o charakterze pieniężnym, możliwe jest wręczenie określonej sumy pieniężnej zarówno tytułem zadatku, jak i zaliczki. O ile jednak ustanowienie zadatku wiązać się może z zawarciem umowy o jakimkolwiek przedmiocie świadczenia, zaliczka dotyczyć może wyłącznie świadczenia pieniężnego<sup>5</sup>.

Również przedmiot zaliczki jest zdecydowanie węższy niż przedmiot zadatku. Tytułem zaliczki wręczona może zostać wyłącznie określona suma pieniężna<sup>6</sup>, natomiast przedmiot zadatku stanowić może ponadto, zgodnie z regulacją kodeksową, określona ilość rzeczy zamiennych, bądź też strony zdecydować mogą o powiązaniu konsekwencji analogicznych do tych, jakie wynikają z art. 394 k.c., z wręczeniem rzeczy innego rodzaju. W doktrynie reprezentowany jest również pogląd, zgodnie z którym przedmiot zaliczki stanowić może część świadczenia, w związku z czym mogą być nim zarówno pieniądze, jak i rzecz, o ile są związane z przedmiotem

---

<sup>3</sup> Wspomina o niej przepis art. 743 k.c., jak również przepisy prawa finansowego, na przykład dotyczące podatku VAT.

<sup>4</sup> I. Sokołowska-Kulas, *Zadatek, czyli weź co nieco na poczet umowy*, Rzeczpospolita z 7 marca 2006 r., nr 645, Dobra firma, s. 9; tak również I. Lewandowska, *Zrywasz umowę, tracisz zadatek*, Rzeczpospolita z dnia 3 maja 2006 r., nr 677, Dobra firma, s. 2; zob. również A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeżeniu zadatku w umowach przygotowujących zawarcie umów zasadniczych*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, red. L. Ogiegló, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005, s. 1241 i nast.

<sup>5</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933.

<sup>6</sup> W. Czachórski, *Zarys prawa zobowiązań. Część ogólna*, Warszawa 1963, s. 171; tenże, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1967, s. 214; A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933; J. Jacyszyn, *Zadatek wzmacnia umowę*, Rzeczpospolita z dnia 9 lutego 1996 r., nr 34, Prawo co dnia, s. 16.

umowy<sup>7</sup>. Stanowisko to zdaje się być uzasadniane racjami natury funkcjonalnej. Niewątpliwie jednak zwykle tytułem zaliczki uiszczana jest kwota pieniężna<sup>8</sup>, w związku z czym rodzaj przedmiotu wręczonego przy zawarciu umowy może być uważany za kryterium rozróżnienia obu instytucji.

Danie zaliczki nazywane jest także daniem czegoś *a conto* czy też na poczet określonego świadczenia. Określenia te wskazują, że skoro zaliczka dawana jest zawsze nie „za coś”, lecz „na poczet czegoś”<sup>9</sup>, do wręczenia przedmiotu zaliczki dojść musi przed spełnieniem świadczenia przez drugą stronę. Dlatego też J. Naworski słusznie skrytykował ocenianie jako zaliczki kwot wpłacanych na podstawie faktur etapowych<sup>10</sup>. Skoro zaliczka dawana jest na poczet przyszłego świadczenia, zostaje ona na nie następnie zarachowana. Przypisuje się jej więc znaczenie zapłaty części świadczenia<sup>11</sup>. Jest to jedyna funkcja zaliczki, natomiast zaliczkowa funkcja zadatku jest tylko jedną z wielu potencjalnych ról, które instytucja ta może pełnić. Tego rodzaju rolę przedmiot zadatku pełni z mocy ustawy w przypadku wykonania zobowiązania, jeżeli ze względu na jednorodzaowość przedmiotu świadczenia i przedmiotu zadatku możliwe jest zaliczenie tego ostatniego na poczet świadczenia strony, która go wręczyła. Gdy dokonanie takiego zaliczenia nie jest możliwe, przedmiot zadatku ulega zwrotowi (art. 394 § 2 k.c.). O atrakcyjności tej instytucji przesadzają inne pełnione przez nią funkcje, zwłaszcza możliwość zabezpieczenia wykonania zobowiązania. Przepisy cywilnoprawne nie zawierają ogólnych postanowień dotyczących zaliczki, nie regulują więc również wywołanych przez nią konsekwencji. Należy podzielić pogląd, zgodnie z którym poza faktem, iż zaliczka zostaje zarachowana na poczet przyszłego świad-

---

<sup>7</sup> I. Sokołowska-Kulas, *Zadatek...*, s. 9. Tak również I. Lewandowska, *Zrywając umowę...*, s. 2. Także Z. Radwański zdaje się zajmować podobne stanowisko, wiążąc wydanie pieniędzy lub rzeczy z możliwością ustanowienia zadatku lub zaliczki, natomiast sumy pieniężnej – także z karą umowną lub odstępnym – zob. Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. Z. Radwański, t. III, cz. 1, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1981, s. 463. Podobnie: J. Naworski, *Glosa do orzeczenia GKA z dnia 29 IX 1987, DO-4449/87*, OSP 1990, nr 4, s. 443.

<sup>8</sup> J. Naworski, *Glosa do orzeczenia...*, s. 443.

<sup>9</sup> Tamże, s. 443; A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933.

<sup>10</sup> J. Naworski, *Glosa do orzeczenia...*, s. 442.

<sup>11</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933. Tak również W. Chórkowski, *Zarys prawa zobowiązań...*, s. 171; tenże, *Prawo zobowiązań...*, s. 214.

czenia jednego z kontrahentów, nie wywołuje ona żadnych szczególnych skutków prawnych<sup>12</sup>. W szczególności nie pociąga za sobą funkcji zabezpieczającej wykonanie przez dłużnika zobowiązania<sup>13</sup>. W przypadku uchylania się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel dochodzić może jedynie zwrotu danej zaliczki<sup>14</sup>, na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu, którego podstawa prawna odpadła (art. 410 § 2 k.c.), w związku z czym dyscyplinujące oddziaływanie zaliczki na dłużnika określa się jako „bardzo słabe, zwłaszcza ze względu na fakt, iż nie rodzi skutków umożliwiających dochodzenie zawarcia umowy”<sup>15</sup>. Zastanawiać się można, na ile w ogóle uzasadnione jest wyróżnianie dyscyplinującej dłużnika funkcji zaliczki, zwłaszcza że zwrotowi podlega co do zasady jej suma nominalna, a korzyści wynikające z dysponowania pieniędzmi w określonym przedziale czasowym przypadają dłużnikowi, o ile strona przeciwna nie będzie dochodzić naprawienia szkody (art. 405 w zw. z art. 414 k.c.). Dyscyplinującej funkcji nie dostrzega w zaliczce także Sąd Najwyższy oraz niektórzy przedstawiciele doktryny<sup>16</sup>. Pewna różnica poglądów dotyczy kwestii, czy zaliczkę uważać można wyłącznie za formę kredytowania kontrahenta, któremu została ona wręczona<sup>17</sup>. Przeciwnicy takiego ujęcia argumentują, że zaliczka nie tyle kredytyje określoną stronę, ale zapewnia ją, że kontrahentowi zależy na zrealizowaniu umowy<sup>18</sup>. Poświadczać też może jego wypłacalność bądź zaufanie do drugiej strony umowy<sup>19</sup>. Wydaje się jednak, że większy dowód de-

---

<sup>12</sup> Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego...*, 463.

<sup>13</sup> Inaczej I. Sokołowska-Kulaś, *Zadatek...*, s. 9. Podobnie I. Lewandowska, *Zrywasz umowę...*, s. 2.

<sup>14</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933; I. Sokołowska-Kulaś, *Zadatek...*, s. 9; I. Lewandowska, *Zrywasz umowę...*, s. 2.

<sup>15</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933.

<sup>16</sup> Wyrok SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 10; J. Jacyzyn, *Zadatek wzmacnia...*, s. 16.

<sup>17</sup> Wyrok SN z dnia 13 II 2002 r., IV CKN 672/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 10.

<sup>18</sup> S. Kowalski, *Charakter częściowej wpłaty przy umowie sprzedaży. Glosa do wyroku SN z dnia 13 II 2002 r., IV CKN 672/00*, Prawo Spółek 2003, nr 10, s. 53; tenże, *Charakter świadczenia zależny od postanowień umowy. Glosa do wyroku SN z dnia 13 II 2002 r., IV CKN 672/00*, Prawo Spółek 2004, nr 2, s. 55.

<sup>19</sup> S. Kowalski, *Charakter częściowej wpłaty...*, s. 54, przypis nr 11; tenże, *Charakter świadczenia...*, s. 56, przypis nr 11.

terminacji dotyczącej woli wykonania zobowiązania stanowić mogłoby wręczenie przedmiotu zadatku, zwłaszcza o odpowiednio wysokiej wartości.

Kolejna z różnic dotyczy chwili wydania określonej sumy tytułem zadatku bądź zaliczki. Mimo dopuszczalności modyfikacji umowy poprzez wprowadzenie klauzuli dotyczącej powiązania skutków wynikających z przepisu art. 394 k.c. z daniem pieniędzy lub rzeczy w innym momencie, przedmiot zadatku wręczony powinien zostać przy zawarciu umowy, natomiast danie zaliczki poprzedzać może związanie się przez strony więzią obligacyjną lub może następować już po tym fakcie. Wręczenie jej może więc nastąpić przez zawarciem umowy, równocześnie z nim lub później, do momentu jednak wykonania umowy<sup>20</sup>.

Skoro ustawodawca nie określił konsekwencji dania zaliczki, a niewątpliwie nie można utożsamiać jej z zadatkiem, wykluczone jest stosowanie w przypadku dania zaliczki przepisu art. 394 k.c., gdy ustalone zostanie, że zamiarem stron nie było powołanie instytucji prawnej, do której odnosi się ten przepis<sup>21</sup>. W orzecznictwie reprezentowany jest jednak pogląd odmienny. W jednej z uchwał Sąd Najwyższy, mimo stwierdzenia, że wolą stron było wręczenie zaliczki na poczet świadczenia, przyjął, że jeżeli zostanie ustalone, iż owa zaliczka przewyższa wysokość świadczenia, podstawą zwrotu nadpłaty będzie przepis art. 394 § 2 k.c.<sup>22</sup> Stanowisko to uznać należy za wadliwe. Prowadzi ono bowiem do zatarcia rozróżnienia pomiędzy instytucją zadatku a zaliczką, czyniąc tym samym bezzasadny proces wykładni oświadczeń woli stron zmierzający do ustalenia, czy ich zamiarem było danie zadatku, czy też zaliczki.

Zasadniczą kwestią, o czym już wspomniano, jest ustalenie w drodze wykładni oświadczeń woli stron, czy wręczyły one określoną sumę pieniężną tytułem zaliczki, czy też zadatku. Bywają one bowiem często mylone<sup>23</sup>,

---

<sup>20</sup> I. Sokołowska-Kulas, *Zadatek...*, s. 9; J. Naworski, *Glosa do orzeczenia...*, s. 443 – choć nie wspomina on o możliwości wręczenia zaliczki przed zawarciem umowy. Wydaje się jednak, że sytuację taką można sobie wyobrazić.

<sup>21</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933.

<sup>22</sup> Uchwała SN z dnia 6 maja 1988 r., III CZP 32/88 (OSN 1989, nr 10, poz. 152).

<sup>23</sup> L. Domański, *Instytucje kodeksu zobowiązań. Komentarz teoretyczno-praktyczny. Część ogólna*, Warszawa 1936, s. 383; K.J. Pawelec, *Zaliczka czy zadatek*, *Rzeczpospolita* z dnia 2 lutego 1998 r., nr 27, s. 14; K. Knoppek, *Glosa do wyroku SN z dnia 13 II 2002 r., IV CKN 672/00*, *Palestra*, 2004, z. 1-2, s. 237.

między innymi dlatego, że w umowie postanawia się o zaliczeniu wziętej sumy na poczet należności wynikającej z umowy<sup>24</sup>. W toku wykładni należy oczywiście uwzględnić wyrażenie językowe, zastosowane przez strony w umowie, nie należy jednak przypisywać mu decydującego znaczenia. Niejednokrotnie zdarza się bowiem w praktyce stosowanie w ramach jednej umowy zarówno określenia „zadatek”, jak i „zaliczka” dla nazwania tej samej kwoty<sup>25</sup>. W związku z tym podzielić można pogląd, zgodnie z którym z faktu użycia przez strony jednego ze sformułowań, o których mowa, skutki prawne wywodzić można jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że stronom przypisać można znajomość języka prawniczego<sup>26</sup>, bądź gdy umowa sporządzana była przy udziale prawnika<sup>27</sup>. W innym razie stosowanie tej zasady należałoby zawęzić do przypadków konsekwentnego stosowania terminologii w obrębie jednej umowy, a w nader częstych przypadkach odmiennych stawałaby się ona bezużyteczna. W przypadku niekonsekwentnego stosowania nazewnictwa w ramach tej samej umowy nie należy bowiem przypisywać poszczególnym

---

<sup>24</sup> L. Domański, *Instytucje kodeksu zobowiązań...*, s. 383. W przeszłości określano to jako „częściową upłatę” – I. Rosenblüth, [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, t. I, Kraków 1934, s. 157.

<sup>25</sup> Zobacz na przykład stany faktyczne, których dotyczyły wyroki SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10) oraz z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00 (niepubl.).

<sup>26</sup> A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeżeniu zadatku ...*, s. 1242; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933. Również J. Szwaja jest zdania, że zastosowane w umowie techniczne określenie należy wziąć pod uwagę „przy uwzględnieniu wszelkich towarzyszących okoliczności” – J. Szwaja, *Glosa do wyroku SN z dnia 06 VII 1963, III CR 161/63*, Nowe Prawo 1965, nr 9, s. 1083. Według sądu II instancji, zastosowanie przez strony w umowie określenia „zadatek” nie przesądza, że zostało ono użyte w rozumieniu art. 394 k.c., zwłaszcza że w innych postanowieniach strony stosowały określenie „zaliczka” – wyrok SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00, (OSNC 2003, nr 1, poz. 10); podobnie wyrok SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00 (niepubl.). Inaczej wyrok SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10); P. Drapała, *Glosa do wyroku SN z dnia 13 II 2002 r., IV CKN 672/00*, Państwo i Prawo 2003, nr 10, s. 123; D. Sosteck, *Zadatek w umowach zawieranych w postaci elektronicznej*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, red. L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005, s. 1411.

<sup>27</sup> M. Kuźniak, *Umowne prawo odstąpienia z powodu istotnego naruszenia umowy*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2004, z. 2, s. 519 i nast.

zwrotom znaczenia ukształtowanego w języku prawnym<sup>28</sup>. Jeżeli więc stronom obca jest znajomość języka prawniczego, należy przyjąć, że zastosowanie znajdzie reguła interpretacyjna z art. 394 § 1 k.c.<sup>29</sup> W doktrynie reprezentowany jest pogląd, zgodnie z którym użycie określenia „zaliczka” może wskazywać na istnienie „odmiennego zastrzeżenia umownego” w rozumieniu przepisu art. 394 § 1 k.c.<sup>30</sup> Należy go podzielić, przy jednoczesnym podkreśleniu konieczności zwrócenia uwagi na całokształt okoliczności i kontekst sytuacyjny. Krytycznie należy odnieść się do stanowiska Sądu Najwyższego<sup>31</sup>, zgodnie z którym w razie nadania zadatkowi nazwy przemawiającej za uiszczeniem określonej kwoty na poczet wykonania umowy („zaliczka”), *prima facie* powinno się przyjąć ustanowienie „odmiennego zastrzeżenia umownego” w rozumieniu przepisu art. 394 § 1 k.c., w związku z czym strona twierdząca, że mimo posłużenia się tym określeniem w istocie wolą stron było ustanowienie zadatku, zmuszona będzie udowodnić to w myśl ogólnej reguły ciężaru dowodu (art. 6 k.c.)<sup>32</sup>.

O ile przepis art. 74 § 3 k.z. nakazywał stosowanie przepisów dotyczących zadatku niezależnie od tego, jaką nazwę nadały strony kwocie wręczonej przy zawarciu umowy (w tym, jeżeli określiły ją mianem zaliczki), kodeks cywilny analogicznego przepisu nie zawiera. Nie oznacza to jednak, że na gruncie obowiązującego stanu prawnego taki wniosek nie jest zasadny. Wydaje się jednak, że do jego przyjęcia nie będzie wystarczać oparcie się na językowych sformułowaniach, zastosowanych przez strony, ale niezbędne będzie przeprowadzenie wykładni postanowień umowy i usta-

---

<sup>28</sup> J. Szwaja, *Glosa do wyroku SN...*, s. 1083. W wyroku z dnia 29 stycznia 2002 r. Sąd Najwyższy zakwestionował pogląd sądu apelacyjnego, jakoby użycie w aneksie terminu „zadatek” miało decydujące znaczenie dla określenia charakteru dokonanej wpłaty, traktowanej w umowie jako zaliczka, a tym samym wobec jednoznacznej treści umów wykluczało dopuszczalność przeprowadzonych przez sąd okręgowy dowodów z zeznań świadków oraz przesłuchania stron w celu odtworzenia warunków umów – wyrok SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00 (niepubl.).

<sup>29</sup> A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933.

<sup>30</sup> W. Popiołek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449*<sup>11</sup>, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2005, s. 1045.

<sup>31</sup> Wyrok SN z dnia 7 marca 1969 r., II CR 122/60 (niepubl.).

<sup>32</sup> A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeganiu zadatku ...*, s. 1242; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 933.



lenie, czy wykładnię językową uznać można za rozstrzygającą. Należy sądzić, że w dobie powszechnego zamętu w stosowaniu terminologii dotyczącej zadatku i zaliczki stracił uzasadnienie pogląd, iż użyte przez strony sformułowania zwykle wprost oddają sens zastrzeżeń poczynionych przez strony<sup>33</sup>.

### **Problem dopuszczalności traktowania wysokości wręczonej sumy pieniężnej jako kryterium rozróżnienia zadatku i zaliczki**

Istotną kwestią, stanowiącą już tradycyjnie przedmiot dyskusji, jest zagadnienie, czy wysokość wręczonej kwoty, którą określić można by jako znaczną lub zbliżoną do wartości świadczenia, stanowić mogłaby argument przemawiający na rzecz przyjęcia, że strony ustanowiły zaliczkę, a nie zadatek.

W doktrynie fakt, iż w praktyce tytułem zadatku wręczone są często kwoty stanowiące niewielki ułamek świadczenia pieniężnego<sup>34</sup>, jest różnie interpretowany. Część autorów wyprowadza z niego wniosek, że jest to obowiązująca reguła, nie dopuszczając w związku z tym możliwości zastrzegania zadatku o przedmiocie, którego wartość stanowiłaby znaczny ułamek przyszłego świadczenia. Niektórzy przyjmują, że wpłata przy zawarciu umowy kwoty przewyższającej nieco 25% wartości świadczenia przemawia za kwalifikacją jej jako wręczonej tytułem zaliczki<sup>35</sup>, inni jako wywołującą wątpliwości co do kwalifikacji wręczonej sumy wskazują sytuację, gdy jej wartość zbliżona jest do połowy wartości świadczenia<sup>36</sup>. Stanowisko takie wydaje się nieuzasadnione z uwagi na brak jakichkolwiek przeszkód ustawowych oraz fakt, że trudno mówić o obowiązywaniu ewentualnego zwyczaju o charakterze powszechnym. Okre-

---

<sup>33</sup> Wyrok SN z dnia 7 marca 1969 r., II CR 122/60 (niepubl.). Tak również: P. D r a p a ł a, *Glosa do wyroku SN...*, s. 124.

<sup>34</sup> J. G w i a z d o m o r s k i, *Glosa do uchwały SN z dnia 10 X 1961, 3 CO 28/61*, OSPIKA 1963, poz. 107, s. 268; J. S z w a j a, *Glosa do wyroku SN...*, s. 1083; A. O l e j n i c z a k, *Uwagi o zastrzeganiu zadatku...*, s. 1249 i 1251; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 922.

<sup>35</sup> J. G w i a z d o m o r s k i, *Glosa do wyroku SN...*, s. 267.

<sup>36</sup> W. C z a c h ó r s k i, A. B r z o z o w s k i, M. S a f j a n, E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 186.

ślenie relacji pomiędzy wartością przedmiotu zadatku a wysokością świadczenia zależne jest od woli zawierających umowę stron, choć przysługującej im swobody nie można uznać za niczym nieskrępowaną<sup>37</sup>. Podzielić więc należy zdanie, że dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o znacznej wartości, przekraczającej na przykład połowę wartości umówionego świadczenia<sup>38</sup>, ale – moim zdaniem – nie będzie to prowadziło do wyłączenia reguły interpretacyjnej z art. 394 k.c. i powiązania z tą czynnością na podstawie swobody umów skutków analogicznych do tego przepisu<sup>39</sup>, lecz będzie się mieściło w zakresie jego zastosowania. Skrajne ujęcie zakłada możliwość ustanowienia zadatku w wysokości równej umówionej cenie<sup>40</sup>, a nawet przewyższającej wysokość świadczenia<sup>41</sup>. Poglądu tego nie można podzielić<sup>42</sup>, ale – jak się wydaje – nie z uwagi na fakt, iż sprzeciwiałoby się to interpretacji oświadczeń woli ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasadom współ-

---

<sup>37</sup> B. Czech, [w:] H. Ciepła, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrzkowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz, *Kodeks cywilny. Praktyczny Komentarz z orzecznictwem, art. 353-1088*, t. II, Warszawa 2005, s. 112; W. Popiołek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1046 i nast.; M. Wrzolek-Romaniczuk, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 48; I. Sokołowska-Kulas, *Zadatek...*, s. 9; A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 922 i nast.

<sup>38</sup> P. Drapała, *Glosa do wyroku SN...*, s. 122; A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeżeniu zadatku...*, s. 1251 i nast.; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923. Zobacz również M. Krajewski, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 2000, s. 171. Inaczej F. Błahuta, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, Księga trzecia: Zobowiązania*, red. J. Ignatowicz, t. II, Warszawa 1972, s. 938.

<sup>39</sup> Tak A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeżeniu zadatku...*, s. 1251; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923.

<sup>40</sup> W.J. Katner, *Glosa do wyroku NSA z dnia 21 XI 1996, I SA/Po 292/96*, Glosa 1999, nr 7, s. 18.

<sup>41</sup> W. Popiołek, *Kodeks cywilny...*, s. 1046 i nast.

<sup>42</sup> B. Czech, [w:] H. Ciepła, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrzkowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz, *Kodeks cywilny...*, s. 112 i nast.; A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeżeniu zadatku...*, s. 1249; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923; I. Sokołowska-Kulas, *Zadatek...*, s. 9. Cz. Żuławska nazywa krytykowany tu pogląd dyskusyjnym – Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia: Zobowiązania*, red. G. Bieniek, t. I, Warszawa 2006, s. 193 i nast. Zobacz również G. Tracz, F. Zolli, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, konstrukcja, dopuszczalność, przedmiot*, Kraków 1996, s. 55.

życia społecznego i ustalonym zwyczajom (art. 65 § 1 k.c.)<sup>43</sup>, ale dlatego, że byłyby to sprzeczne z funkcją instytucji prawnej zadatku<sup>44</sup> i właściwością stosunku prawnego<sup>45</sup>. Istotą stosunku obligacyjnego jest zobowiązanie się dłużnika do spełnienia świadczenia w terminie jego wymagalności, a nie wcześniej. Z tego samego powodu wykluczam ustanawianie zadatku o wartości przekraczającej wysokość świadczenia<sup>46</sup>. Preferowaną przez ustawodawcę na gruncie art. 394 k.c. funkcją zadatku jest zabezpieczenie wykonania zobowiązania, z czego również wynika, że ma ono zostać wykonane w przyszłości. W przypadku ustalenia, że wręczona suma stanowić będzie jednocześnie przedmiot zadatku i przedmiot świadczenia, bądź przyjęcia terminu wymagalności świadczenia w chwili wręczenia przedmiotu zadatku istotnemu naruszeniu podlegać może równowaga kontraktowa stron, a poza tym rola przedmiotu zadatku jako zabezpieczenia wykonania zobowiązania traci sens.

Inaczej ocenić należy jednak sytuację, w której wręczony zostaje tytułem zadatku przedmiot o wartości przewyższającej wartość świadczenia, mając jedynie symbolizować zawarcie przez strony umowy<sup>47</sup>. W takim przypadku, z uwagi na ograniczenie jego roli wyłącznie do potwierdzenia faktu

---

<sup>43</sup> A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeganiu zadatku...*, s. 1251; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923; wyrok SN z dnia 27 I 2000 r., II CKN 707/98 (OSP 2001, nr 1, poz. 147). Zobacz również: G. Tracz, F. Zolli, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie...*, s. 55.

<sup>44</sup> I. Sokołowska-Kulaś, *Zadatek...*, s. 9.

<sup>45</sup> Cz. Żuławska za sprzeczne z naturą stosunku prawnego uznaje zastrzeżenie zadatku o „nadmiernej wysokości, na przykład przewyższającej wartość świadczenia umownego”, gdy pełni on funkcję odszkodowawczą. Problem ten nie zachodzi, gdy zgodnie z ustaleniami stron zadatek ma pełnić funkcję znaku zawarcia umowy – Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 194. Pobobnie B. Czech, [w:] H. Ciepla, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrkowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz, *Kodeks cywilny...*, s. 112 i nast.; W. Popiołek, *Kodeks cywilny...*, s. 1046; I. Sokołowska-Kulaś, *Zadatek...*, s. 9.

<sup>46</sup> Tak również, choć z innym uzasadnieniem: A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923; F. Błahuta, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 938. Również W.J. Katner przyznaje, że „zamysłem zadatku nie jest akurat wyprzedzanie z ceną przy umowie sprzedaży”, choć dopuszcza zadatek w pełnej wysokości umówionej ceny – W.J. Katner, *Glosa do wyroku NSA...*, s. 18.

<sup>47</sup> Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 197 i nast.; W. Popiołek, *Kodeks cywilny...*, s. 1047.

zawarcia umowy, nie zachodzi sprzeczność z funkcją instytucji, o której mowa, ani z właściwością stosunku prawnego.

Aprobując w pełni tezę o niedopuszczalności zastrzeżenia zadatku w wysokości równej lub przewyższającej<sup>48</sup> wartość świadczenia, poza wymienionym wyżej wyjątkiem, nie podzielam natomiast poglądu, zgodnie z którym reguła interpretacyjna z art. 394 k.c. nie może być stosowana, gdy wysokość zadatku jest do wartości świadczenia „zbliżona” czy też „bardzo znaczna”<sup>49</sup>, przy możliwości zaliczenia go na poczet świadczenia<sup>50</sup>. Ów drugi warunek wskazuje na to, że przy kwalifikacji wręczonej przy zawieraniu umowy kwoty jako przedmiotu zadatku bądź

---

<sup>48</sup> M. Wrzołek-Romańczuk, *Umowa przedwstępna...*, s. 48; I. Sokołowska-Kulas, *Zadatek...*, s. 9; A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923.

<sup>49</sup> Pogląd taki reprezentują: I. Rosenblüth, [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań...*, s. 158; A. Maciąg, *Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej*, Paestra 1981, nr 5, s. 37; A. Olejniczak, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923; F. Błahuta, *Kodeks cywilny...*, s. 938; wyrok SN z dnia 27 I 2000 r., (OSP 2001, nr 1, poz. 147); G. Tracz, F. Zoll, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie...*, s. 55; M. Krajewski, *Glosa do wyroku SN z dnia 27 I 2000, II CKN 707/98*, OSP 2001, nr 1, poz. 147, s. 487; K. Knoppek, *Glosa do wyroku SN...*, s. 238; G. Rudnicki, [w:] red. S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999, s. 511; T. Treściński, *Skutki umowy przedwstępnej*, Prawo Spółek 2002, nr 1, s. 58. J. Gwiadomorski odrzuca interpretację wręczonej kwoty jako zadatku już przy sumie oscylującej wokół 25% wartości świadczenia – J. Gwiadomorski, *Glosa do wyroku SN...*, s. 267; J. Szwaja – przy 2/3 ceny sprzedaży – J. Szwaja, *Glosa do wyroku SN...*, s. 1083. Inaczej Sąd Najwyższy, który ocenił, że „w stosunkach z konsumentami przyjęcie przez sprzedawcę zadatku w znacznej wysokości nie upoważnia do traktowania tego zadatku jako zaliczki na poczet ceny” (w tym konkretnym przypadku stanowiącej 35% ceny) – teza wyroku SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10); B. Czech, [w:] H. Cieplą, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Dominińczyk, H. Pietrzkowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz, *Kodeks cywilny...*, s. 113; S. Kowalski, *Charakter częściowej wpłaty...*, s. 53 i nast.; tenże, *Charakter świadczenia...*, s. 55 i nast. P. Drapała dopuszcza zastrzeżenie zadatku o wartości „na przykład przekraczającej połowę całego świadczenia”, nie precyzując, czy przykład przekraczającej połowę całego świadczenia”, nie precyzując, czy uważa ją za maksymalną granicę – *Glosa do wyroku SN...*, s. 123 i nast.; W. J. Kątnier, *Glosa do wyroku NSA...*, s. 18. Poglądu tego zdaje się również nie podzielać P. Machnikowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 625.

<sup>50</sup> A. Maciąg, *Odpowiedzialność odszkodowawcza...*, s. 37; F. Błahuta, *Kodeks cywilny...*, s. 938; wyrok SN z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98 (OSP 2001, nr 1, poz. 147).

zaliczki uwzględnia się również inne okoliczności<sup>51</sup>, na przykład to, czy wręczony przedmiot jest tego samego rodzaju, co przedmiot świadczenia, w związku z czym posługiwanie się wyłącznie kryterium wartości wręczonego przedmiotu jest nieuzasadnione. W doktrynie jednak reprezentowane są poglądy, zgodnie z którymi kierunek wykładni oświadczeń woli stron jest zdeterminowany wartością przedmiotu zadatku. Podkreśla się przy tym, że za punkt odniesienia do tej wartości nie może służyć wyłącznie sama wartość świadczenia, rozstrzygające znaczenie przysługuje bowiem wartości wręczonego przedmiotu lub wpłaconej sumy pieniężnej, liczonej według kryteriów obiektywnych<sup>52</sup>. Twierdzi się, że przedmiot lub suma, których wartość, zgodnie z ustalonymi zwyczajami, zasadami współżycia społecznego bądź innymi kryteriami wykładni oświadczeń woli należy ocenić jako znaczną, z reguły nie będzie wręczany tytułem zadatku. Rozwiązanie to uzasadnia się tym, iż zadatek „służy przede wszystkim wzmocnieniu zobowiązań o charakterze drobnym, sama więc wartość zadatku nie może być znaczna”, na co wskazywać ma między innymi brak możliwości miarkowania jego wysokości<sup>53</sup>. Wydaje się jednak, że trafność poglądu o zastrzeganiu zadatku głównie w związku ze zobowiązaniami o drobnym charakterze podać można w wątpliwość. Stanowi on często element umów przedwstępnych, zobowiązujących do zawarcia umów dotyczących przeniesienia różnego rodzaju praw dotyczących nieruchomości. Ze względu na znaczną wartość nieruchomości zobowiązanie do zawarcia umowy definitywnej trudno więc określić mianem drobnego.

Przeciwko takiemu ujęciu zdaje się również przemawiać aprobowany przeze mnie pogląd w kwestii znaczenia przepisu art. 394 § 1 k.c. Przychyłam się do stanowiska, że przepis ten traktować należy jako posiadający charakter szczególny, generalnie – w zakresie żądania odszkodowania, a więc jako wyłączający możliwość dochodzenia roszczeń na podstawie art. 471 i nast. k.c. przez wierzyciela, zarówno, gdy odstąpi on od umowy, zatrzymując przedmiot zadatku lub żądając jego podwójnej

---

<sup>51</sup> R. Longchamps de Berier, *Uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań z uwzględnieniem ostatecznego tekstu kodeksu*, Warszawa 1934, s. 105.

<sup>52</sup> G. Tracz, F. Zol, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie...*, s. 55.

<sup>53</sup> Tamże.

wartości, jak i przez wierzyciela niechącego od umowy odstąpić. Stanowisko dotyczące relacji między przepisami art. 471 i art. 394 k.c. determinuje poglądy na temat dopuszczalnej wartości przedmiotu zadatku. Wydaje się także, że niedopuszczalność miarkowania wartości zadatku uzasadniać można właśnie wyłączeniem ogólnych reguł odpowiedzialności kontraktowej i pełnieniem przez przedmiot zadatku funkcji zryczałtowanego odszkodowania o usztywnionej wysokości. Przy założeniu, że ustanowienie zadatku spowoduje wyłączenie ogólnych reguł odpowiedzialności kontraktowej, trudno byłoby uzasadnić stanowisko, iż strona, która wręczyła bądź przyjęła przedmiot zadatku, dochodzić może wyłącznie odszkodowania o stosunkowo niewielkiej wysokości, determinowanej wartością przedmiotu zadatku lub jej dwukrotnością. Wydaje się, że właśnie względem na wyłączenie zastosowania przepisu art. 471 i nast. oraz fakt, iż na gruncie art. 394 k.c. ewentualna szkoda pozbawiona jest znaczenia prawnego, wpływać powinny na wzięcie przez strony pod uwagę wysokości potencjalnej szkody i ustanowienie zadatku, którego przedmiot miałby odpowiednią wartość.

Ponadto ustalenie zadatku o przedmiocie odpowiedniej wartości decyduje o dyscyplinującym dłużnika oddziaływaniu tej instytucji (funkcja zabezpieczenia wykonania zobowiązania, określana również mianem funkcji odszkodowawczej). Wniosek ten potwierdza zastosowanie do analizy tego zagadnienia pewnych elementów teorii ekonomicznych, między innymi teorii racjonalnego wyboru, twierdzenia Coase'a, jak również teorii gier.

Uważam, że swoboda stron dotycząca określania wysokości zadatku w praktyce ograniczona jest głównie naturą stosunku zobowiązaniowego, zasady współżycia społecznego odgrywają natomiast mniejszą rolę jako czynnik mający wpływ na zakres wolności stron. Pogląd, czy przez naturę stosunku obligacyjnego należy rozumieć „takie ukształtowanie stosunku prawnego, aby przez lepsze zabezpieczenie interesu strony uprawnionej i ułatwienie realizacji jej roszczeń zdyscyplinować dłużnika do wykonania zobowiązania”<sup>54</sup>, czy też cechy stosunku zobowiązaniowego każdego typu, zależy od poglądów na to, czy właściwość (naturę)

---

<sup>54</sup> A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeganiu zadatku...*, s. 1251 i nast.; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 924.

stosunku zobowiązaniowego rozumie się w sposób węższy czy szerszy<sup>55</sup>. Przychylając się do koncepcji rozumienia jej jako cech każdego zobowiązania bądź określonej ich kategorii (ujęcie określane zwykle jako szer-

---

<sup>55</sup> M. Sa f j a n, *Zasada swobody umów (Uwagi wstępne na tle wykładni art. 353<sup>1</sup> k.c.)*, Państwo i Prawo 1993, nr 4, s. 15 i nast.; tenże, *Umowy związane z obrotem gospodarczym jako najważniejsza kategoria czynności handlowych*, Przegląd Prawa Handlowego 1998, nr 2, s. 7; tenże, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449<sup>1</sup>*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2005, s. 837 i nast.; T. Wi s n i e w s k i, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia: *Zobowiązania*, red. G. Bieniek, t. I, Warszawa 2006, s. 21 i nast.; M. Ch a j d a, *Ograniczenia zasady swobody umów*, [w:] *Iustitia civitatis fundamentum. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Wiesława Chrzanowskiego*, red. H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2003, s. 276; M. S z c z y g i e ł, *Właściwość (natura) stosunku zobowiązaniowego jako ograniczenie zasady swobody umów*, *Palestra* 1998, nr 7-8, s. 17 i nast.; R. T r z a s k o w s k i, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353<sup>1</sup> K.C.*, Kraków 2005, s. 302 i nast.; tenże, *Właściwość (natura) zobowiązaniowego stosunku prawnego jako ograniczenie zasady swobody kształtowania treści umów*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2000, z. 2, s. 374; tenże, *Swoboda umów w orzecznictwie sądowym. Część trzecia*, *Przegląd Sądowy* 2002, nr 6, s. 96 i nast.; P. M a c h n i k o w s k i, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 507; tenże, *Numerus clausus papierów wartościowych inkorporujących wierzycelności*, *Państwo i Prawo* 2000, nr 8, s. 59 i nast.; tenże, *Uprawnienia kształtujące w zobowiązaniowych stosunkach prawnych*, [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, red. E. Gniewek, Kraków 2000, s. 259; tenże, *Swoboda umów według art. 353<sup>1</sup> KC. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2005, s. 314 i nast.; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Lętowska, t. V, Warszawa 2006, s. 501 i nast.; tenże, *Zasada swobody umów jako problem kodyfikacyjny*, [w:] *Czterdzieści lat kodeksu cywilnego. Materiały z Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów w Rzeszowie (8-10 października 2004 r.)*, red. M. Sawczuk, Kraków 2006, s. 225 i nast.; A. Ś w i s t a k, *Glosa do wyroku SN z dnia 06 XI 2002 r., I CKN 1144/00*, *Monitor Prawniczy* 2004, nr 5, s. 235; R. R y k o w s k i, *Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, *Przegląd Prawa Handlowego* 1995, nr 6, s. 21. Pojęcie to wiąże się niekiedy ze słusnością kontraktową: E. T r a p l e, *Ochrona słabszej strony umowy a kontrola treści umowy ze względu na przekroczenie granic swobody umów i sposób zawarcia umowy*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, z. 2, s. 227 i nast.; E. L ę t o w s k a, *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 2002, s. 368 i nast. Zobacz także W. C z a c h ó r s k i, A. B r z o z o w s k i, M. S a f j a n, E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, *Zobowiązania...*, s. 143 i nast.; M. W r z o ł e k - R o m a Ń c z u k, *Rozwiązanie umownego stosunku prawnego wskutek oświadczeń woli stron*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, red. Z. Banaszczyk, Warszawa 2000, s. 342; K. B ą c z y k, *Zasada swobody umów w prawie polskim*, [w:] red. E. Kustra, *Studia Iuridica Toruniensia, Przemiany Polskiego Prawa*, t. II, Toruń 2002, s. 55.

sze<sup>56</sup>), sędzę, iż istotna w tym przypadku jest ta cecha zobowiązania, że dłużnik zobowiązuje się do jego wykonania w przyszłości, w terminie jego wymagalności. Dlatego podziеляjąc pogląd, że za sprzeczne z właściwością stosunku prawnego należy uznać zastrzeżenie zadatku o wartości przewyższającej wysokość świadczenia<sup>57</sup>, uważam za sprzeczne z nią również zastrzeżenie zadatku w wysokości równej świadczeniu<sup>58</sup>. W mojej ocenie strony mają swobodę określenia wartości przedmiotu zadatku, o ile nie jest ona równa ani wyższa od wartości świadczenia, mogą więc zastrzegać zadatek wysoki, przekraczający na przykład połowę wartości świadczenia<sup>59</sup>, a nawet wyższy, o ile odpowiada to ich swobodnej i rozważnie podjętej decyzji, wykluczającej możliwość powołania się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego<sup>60</sup>. Uważam przy tym, że dla uzasadnienia takiej możliwości nie jest konieczne powołanie się na umowną modyfikację reguły interpretacyjnej z art. 394 k.c., gdyż nie aprobuję tezy, iż przepis ten wiąże zadatek z wartością nieznaczną, odpowiadającą „niewielkiej części umówionego świadczenia”<sup>61</sup>.

Aprobując tezę wyroku Sądu Najwyższego, że przyjęcie przez sprzedawcę zadatku w znacznej wysokości nie upoważnia do traktowania go jako zaliczki na poczet ceny<sup>62</sup>, podzielam spostrzeżenie doktryny, iż odniesienie jej przez Sąd Najwyższy wyłącznie do stosunków z konsu-

---

<sup>56</sup> Tak: M. S a f j a n, *Zasada swobody umów ...*, s. 15 i nast.; t e n ż e, *Umowy związane z obrotem gospodarczym ...*, s. 7; t e n ż e, [w:] *Kodeks cywilny...*, t. I, s. 837; T. W i ś n i e w s k i, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 22; M. C h a j d a, *Ograniczenia zasady...*, s. 276; P. M a c h n i k o w s k i, *Swoboda umów...*, s. 314; t e n ż e, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5, s. 501.

<sup>57</sup> A. O l e j n i c z a k, *Uwagi o zastrzeganiu zadatku...*, s. 1251 i nast.; t e n ż e, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 924. Inaczej W. P o p i o ł e k, którego zdaniem wniosek taki może być uzasadniony dopiero po rozważeniu okoliczności danego przypadku – W. P o p i o ł e k, *Kodeks cywilny...*, s. 1046.

<sup>58</sup> Inaczej A. O l e j n i c z a k, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 924.

<sup>59</sup> P. D r a p a ł a, *Glosa do wyroku SN...*, s. 122; A. O l e j n i c z a k, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 923; wyrok SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10).

<sup>60</sup> P. M a c h n i k o w s k i, *Swoboda umów...*, s. 300.

<sup>61</sup> Tak A. O l e j n i c z a k, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 922.

<sup>62</sup> Wyrok SN z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10).



mentami jest nieuzasadnione i znajduje ona zastosowanie w każdym rodzaju obrotu cywilnoprawnego<sup>63</sup>.

### Podsumowanie i wnioski końcowe

Jak już wspomniano, jako kryterium rozróżnienia zadatku i zaliczki stosuje się niekiedy relację wysokości wręczonej kwoty do wartości przedmiotu świadczenia. Twierdzi się też czasami, że na wolę stron do zakwalifikowania wręczonej kwoty jako zaliczki wskazywać może brak zamieszczenia w umowie postanowień, umożliwiających „dochodzenie umowy ostatecznej”<sup>64</sup>. Wydaje się jednak, że żadnego z tych kryteriów nie można uznać za znaczące. Negatywne stanowisko w kwestii pierwszego z nich zostało już szerzej przedstawione. Natomiast wręczenie przedmiotu zadatku, w sytuacji niewykonania zobowiązania przez dłużnika z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, powoduje po stronie wierzyciela możliwość odstąpienia od umowy wraz z dalszymi konsekwencjami dotyczącymi zryczałtowanego odszkodowania, co nie wyklucza możliwości dochodzenia przez niego wykonania umowy. Skoro więc stosowne postanowienie umowne przewidujące taką możliwość nie jest konieczne, tym samym również jego nie można uznać za kryterium odróżniające zadatek od zaliczki. Wydaje się więc, że czynnikiem przesądzającym o wykorzystaniu którejś z tych instytucji prawnych może być wyłącznie wola stron, dlatego też szczególnego znaczenia nabiera wnikliwa analiza oświadczeń woli, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności towarzyszących zawarciu umowy, w szczególności świadomości prawnej stron bądź osób uczestniczących w przygotowaniu tekstu umowy, wpływającej na posługiwanie się określeniami języka prawnego w takim znaczeniu, jakie poszczególnym zwrotom przypisuje ustawodawca. W przypadku, gdy owym podmiotom nie będzie

---

<sup>63</sup> P. Drapała, *Glosa do wyroku SN...*, s. 125; K. Knoppek, *Glosa do wyroku SN...*, s. 239; S. Kowalski, *Charakter częściowej wpłaty...*, s. 53 i nast.; tenże, *Charakter świadczenia...*, s. 55 i nast.; A. Olejnikzak, *Uwagi o zastrzeżeniu zadatku...*, s. 1252; tenże, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 924.

<sup>64</sup> Tak wyrok sądowy, referowany przez K.J. Pawelca (K.J. Pawelec, *Zaliczka czy zadatek...*, s. 14).

można przypisać znajomości języka prawniczego, jak również gdy terminologia stosowana w ramach określonej umowy nie będzie konsekwentnie stosowana, zgodnie z regułą interpretacyjną z przepisu art. 394 § 1 k.c. przyjęć należy ustanowienie instytucji prawnej zadatku. Ustanowienie tego rodzaju konkretnej reguły interpretacyjnej, przesadzającej o wyniku wykładni, wpływa niewątpliwie na ochronę interesów stron, zwłaszcza wierzyciela, który przyjął przedmiot zadatku przy zawarciu umowy, z uwagi na konsekwencje wynikające z ustanowienia tej instytucji prawnej.

Twierdzi się także, jakoby zaliczka stanowiła określenie węższe od zadatku, nazywając zadatek „taką zaliczką, która ponadto pełni funkcję z art. 394 § 1 k.c.”<sup>65</sup> Wydaje się, że pojęcia te należałoby rozróżnić i mówić ewentualnie o pełnieniu przez przedmiot zadatku funkcji zaliczki, z mocy wyraźnej woli stron bądź przepisu art. 394 § 2 k.c.

---

<sup>65</sup> K. Knopek, *Glosa do wyroku SN...*, s. 237. Podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 10).