תרופת הביטול (פעולה משפטית חד צדדית – לא צריך את ביהמ"ש כדי לתת תוקף לביטול. אם יש מחלוקת בנוגע לאם היה כדין/שלא – פה כבר יכנס ביהמ"ש) – חזרה:  
כמה מטרות: 1. מבהיר לצדדים את היחסים ביניהם: אם מתקבלת הודעת ביטול אז גם הנפגע משוחרר מלהמשיך לקיים את החוזה וגם המפר משוחרר מלהמשיך לקיים את החוזה כי החוזה בוטל.  
2. אם בינתיים עברו נכסים או שירותים, אם בוטל החוזה – יוחזרו בין המפר לנפגע.  
  
\* אם מישהו ביטל שלא כדין – הופך עצמו למפר ואז הצד שכנגד יכול לתבוע:  
לכן מומלץ לקבל יעוץ משפטי, וגם כשההפרה יסודית רצוי לתת אורכה ולאחריה לבטל.  
  
אם ההפרה איננה יסודית – גם אז ניתן לבטל לאחר מתן אורכה של זמן סביר, רק צריך לדעת שאם הביטול הוא אינו צודק בנסיבות העניין אז ביהמ"ש יחליט שאין זכות לבטל אם באמת ההפרה היתה בדבר מאוד מאוד שולי – אז אין הצדקה לבטל את החוזה.  
הסעד של הנפגע במקרה כזה – פיצויים.  
(בכל המקרים שאין מקום לאכוף את החוזה / לבטל את החוזה – סעד הפיצויים תמיד קיים הוא הנפוץ ביותר ולכן אולי גם החשוב ביותר).  
  
אם כן,  
יש זכות לביטול בשל הפרה! כשמדובר בהפרה שאינה יסודית – היא כפופה למבחן הצדק (צודק או לא צודק).  
  
**האם הזכות לביטול כפופה גם לחובת תום הלב ?** תום לב וצדק לא בדיוק אותו הדבר, למה צריך את חובת תוה"ל בנוסף לצדק? אם ביהמ"ש יחשוב שבלתי צודק לבטל אז לא צריך את מבחן תוה"ל.  
מבחן הצדק – רק בהפרה שאינה יסודית (7(ב)), מבחן תוה"ל יופעל גם בהפרה יסודית???  
גם לגבי ביטול חוזה בשל פגם – כפוף לחובת תוה"ל , גם אם היה פגם בעסקה וברור לחלוטין שמי שמבטל את החוזה לא מבטל בגלל הפגם אלא כי משתלם לו יותר לבטל מלא לבטל ואומר "הטעו אותי" – ביהמ"ש יכול לקבוע שאין זכות לבטל.  
  
**ביטול בשל הפרה – כפוף לחובת תוה"ל או שלא? פס"ד גולן נ' פרקש** דן בשאלה הזו: הקונה התחייב לשלם במס' תשלומים כאשר התשלום השני (תשלום גדול, משמעותי) התבסס על כך שהוא יקבל הלוואה עם משכנתא מהבנק (די נפוץ). הבנק היה מוכן לתת את ההלוואה, אך כדי לעשות משכנתא צריך שיהיה רישום על שמך. המוכר אמר: לא התחייבתי בשום שלב לרשום את הדירה על שמך לפני שקיבלתי את כל הכסף. הקונה: אפשר להתנות בבנק שאתה תרשום על שמי ובתנאי שתקבל את הכסף. המוכר: לא רשום בחוזה. לכן המוכר אמר : היתה פה הפרה יסודית של העסקה. המוכר לא היה מוכן למכור את הנכס (הבין שיכול למכור יותר ביוקר).  
הפסד ניתן בשנת 79' . דעת הרוב אמרה שהמוכר בשום מקום לא התחייב להעביראת הנכס לפני יקבל את כל הכסף או לעסקאות סיבוביות עם הבנק ולכן היתה פה הפרה יסודית והביטול נעשה כדין. המוכר אף נתן אורכה לקונה לשלם שלא עזרה לו (ציפה לקבל מהבנק את הכסף) כך שביטול היה גם לפי ס' 7א וגם לפי ס' 7ב. דעת המיעוט של כהן אמרה שבנסיבות הללו זו התנהגות בחוסר תול של המוכר כי יכול היה לעשות את הצעדים הנכונים תוך הבטחת כספו כך שלדעתו בנסיבות הללו לא היתה הצדקה להפרה כי הוא בניגוד לחובת תוה"ל.  
בפס"ד גולן נ' פרקש זו היתה דעת מיעוט אך עם השנים זו נהייתה הדעה המקובלת בפסיקה וגם על המלומדים – במקרים כאלה יש להנהיג את חובת תוה"ל.  
**היום מבחן תוה"ל מבחן נוסף למבחן הצדק, אך לא זהה לו (כל אחד מגן על אספקטים אחרים) וזה הכלל בהפרת חוזה.  
דעת מיעוט שהונהגה אח"כ:**  חובת תוה"ל חלה, הגישה המקובלת (דויטש שלו) – גם ביטול חוזה כפוף לחובת תוה"ל.  
ס' 8 : עוסק בביטול -  
חוזה שהופר בדרך כלל אינו בטל מאליו!  
פס"ד חדש מ12' – אם החוזה בכלל לא ניתן לביצוע אז אין טעם בהודעת הביטול, אחת ממטרותיה – המפר והנפגע צריכים לדעת שלא צריכים להמשיך לבצע.  
מה עם השבה? בכל מקרה, מכוח דיני ע"ע לא במשפט.  
נפסק אם כן גם בעליון לפני 3 שנים (היה נהוג בדין האמריקאי).  
  
\* האם יש הבדל לגבי דרך הביטול וכן שיטת ההשבה בשל פגם ובשל   
מה קורה אם מדובר ב"הודעה" בנוגע לביטול חוזה : לפי שלו – חלה תורת השיגור ולפי דויטש – תורת המסירה.  
יש לדעת שיש דין מיוחד להודעות בסוגיית התרופות:  
ס' 21 לחוה"ח תרופות: הוראות בדבר מתן הודעה

21. (א) הודעה לפי חוק זה תינתן בדרך שקבעו הצדדים, ובאין קביעה כזאת - בדואר רשום או בדרך אחרת המקובלת בנסיבות הענין.

(ב) נפגע שנתן הודעה כאמור בסעיף קטן (א) ויש יסוד להניח שההודעה הגיעה לתעודתה במועדה, רשאי להסתמך עליה אף אם איחרה להגיע או לא הגיעה כלל.

ס' 21 (ב) :  
"נפגע שנתן הודעה כאמור בס' קטן (א) – (דרך מקובלת דרך רצויה: דואר רשום, יש מסמך שהמכתב נשלח) ויש יסוד להניח שההודעה הגיעה לתעוד תה במועד – רשאי הנפגע להסתמך עליה אף אם איחרה להגיע או לא הגיעה בכלל".  
אז זה לא בדיוק מסירה ולא בדיוק שיגור!!  
כלל רגיל: חל דין המסירה, אך בנסיבות שברור שההודעה נשלחה וברור שההודעה הגיעה – ואז בא המפר שאומר קיבלתי באיחור/לא קיבלתי בכלל יש דין מיוחד שאם יש **הנחה עובדתית** **שזה** **הגיע – ניתן להסתמך על ההודעה בין אם זה הגיע ובין אם לא! (הנחה שקשה להפריך) זה דין מיוחד להודעות בגין תרופות בשל הפרת חוזה.** הסיבה לכך – הגיונית: בחוה"ח הכללי ההודעות הללו אמורות ליצור את עצם ההסכם ואם כך – ההודעה צריכה להגיע לצד השני, פה לא מדובר על יצירת הסכם – מדובר על תביעה לפיצויים, אכיפה, ביטול. אם יש ודאות שההודעה נשלחה והגיעה – לא יוכל המפר שאמור לקבל את ההודעה להגיד שלא קיבל אותה.  
**זה לא בדיוק מסירה ולא בדיוק שיגור. אם יש נסיבות שההודעה הגיעה ניתן תוקף כאילו** שהגיעה.  
  
**אחת השאלות שיש לגביה דין בפסיקה – האם הדרך היחידה לביטול היא בהודעה פורמלית או שקיימת אפשרות לבטל בלי הודעה פורמלית?!**אחת הדוגמאות הפשוטות להודעה לא פורמלית: אם צד שנפגע מגיש תביעה לביהמ"ש לא רק בגין פיצויים שנגרמו לו אלא בגין כל העסקה – פירושו שמבטל את החוזה (פס"ד עגאקי נ' כהן) וזו הדעה המקובלת בספרות המשפטית: אם בסופו של דבר הוא באמת יודע מה קורה.  
  
בשונה מחוה"ח כללי, חוה"ח תרופות ישנו בו שינויים בהצעת חוק דיני ממונות ולכן רוצה להקדיש להם קצת זמן! בס' 11 ו12 בהצעת חוק דיני ממונות מדובר בפעולה "משפטית חד צדדית" :  
פעולה משפטית חד צדדית טעונה קליטה => כלומר אם יש הודעה על ביטול חוזה – לא די בשיגור אלא יש צורך בקליטה. כלומר בפועל הגישה הנכונה והמקובלת – הודעות צריכות להודיע.  
  
"בידי האדם שהפעולה משנה את זכויותיו" – לא ניתן להמשיך בביצוע החוזה אלא המפר יצטרך להשיב, "אלא אם כן נקבע אחרת בחוזה, בחיקוק"..  
  
**מהי קליטה ע"י הנמען? ידיעה של נמען הפעולה על הפעולה אם נשלחה לו הודעה על הפעולה ... אם היתה הודעה שנשלחה די בכך שהיא הגיעה לנמען/למענו ומכאן יסיקו על הידיעה.   
מה יהיה אם המפר שומע מאנשים אחרים שהנפגע ביטל כשלא היתה הפרה?  
האם ידיעה כזו תהפוך את החוזה למבוטל? אין תשובה חד משמעית, לכאורה בטל כי יודע על הביטול.  
ס' 1(12): תורת המסירה אף שהמונח "ידיעה" מופיע.  
  
מה צריך להיות תוכן ההודעה המבטלת את החוזה? צריכה להיות ברורה או לא?**לכאורה היינו מצפים שזה יהיה ברור, אך יש 2 הלכות:  
1. גם אם זה **לא צריך להיות ברור – זה צריך לנבוע מתוך ההודעה.   
כלומר מכתבים הכוללים אזהרות, התרעות , איומים וכו' – לא הודעת ביטול!!!  
  
2. ההודעה אינה חייבת להיות ברורה לחלוטין!! הסיבה: שולח ההודעה הוא לאו דווקא עוה"ד, אלא איש עסקים שלא אמן בניסוח בעברית. אז אם נגיד ההודעה לא מספיק ברורה – ניתן נשק למפר כנגד הביטול.   
  
הביטול אסור שיהיה מטעה, אסור שיהיה אזהרה . אין דרישה ללשון מדויקת ופורמלית שהרי כך רק עו"ד יוכל לנסח שכזו.  
  
"אם לא תקיים תוך 20 יום החוזה בטל" – יהיה לזה תוקף כי זה מתחיל באזהרה ונגמר בדד-ליין.  
  
השאלה הבאה העולה מס' 8: "ביטול חוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה".**גם כשהחוזה הופר אפילו הפרה יסודית אי אפשר לבטל לעולם אלא רק תוך זמן סביר. ביטול חוזה יהיה תוך זמן סביר! נניח שהפרת החוזה היתה ב1.1.05.  
נניח שזמן סביר הוא 3 חודשים. נניח שעברה שנה – מה יכול הנפגע לעשות?  
**פס"ד מרגליות נ' אברבנל עוסק בכך: ב1.1.06 יתן אורכה ל30 יום נניח.  
אם במהלך אותם 30 יום המפר לא יקיים את החוזה- אז יוכל ב1.2 לבטלו.  
בביטול חוזה בשל הפרה אם כן , הביטול צריך להיות תוך זמן סביר ואם הוא חלף – ניתן לחדש את זכות הביטול ע"י מתן אורכה ואם אחרי האורכה המפר לא מקיים – יכול לבטל את החוזה.  
  
סוף ס' 8 : ... אולם במקרה האמור בס' 7(ב) [[הפרה לא יסודית]] ובכל מקרה אחר שהנפגע נתן למפר תחילה אורכה לקיום החוזה – תוך זמן סביר לאחר שחלפה האורכה.** פס"ד זה לכאורה חידוש גדול אך כתוב: אורכה יכולה להינתן בהפרה לא יסודית "או בכל מקרה אחר" – כלומר הפרה יסודית!!! **\*הזמן הסביר של ס' 8 הוא ארוך הרבה יותר ממטרת ס' 7(ב) כי מטרתו להגן על הנפגע. לקבוע זמן סביר קצר – הנפגע! לעומת זאת האורכה שבס' 7(ב) היא בעצם נועדה לעזור למפר אז היא תהיה תוך זמן סביר שיהיה קצר בהרבה.**המונח עצמו, לפי ברק, המופיע באותו חוק, ס' ליד ס' – לא אומר שיתפרש בצורה זהה. לפי פרשנות תכליתית זמן סביר שבא להגן על המפר יהא קצר יותר מזה שבא להגן על הנפגע!   
  
**\*זמן הביטול :**אם מדובר בפגם – זמן סביר אם חלף הזמן הסביר לא ניתן לתת אורכה כי הויכוח הוא לא לגבי הביצוע אלא לגבי עצם כריתת החוזה שהיתה פגומה.  
אם בפגם חלף הזמן הסביר מי שנפגע לא יוכל לבטל החוזה.  
בביטול חוזה בשל הפרה לעומת זאת – אם חלף הזמן הסביר –אפשר יהיה לתת אורכה ולבטל.  
  
\* אם המטרה היחידה למתן אורכה – שהנפגע יוכל לבטל את החוזה אך ניתן לומר שבנסיבות כאלה האורכה ניתנה שלא בתו"ל ?! אין פסיקה בעניין, אך לפי דויטש אם גם יש שיקולי זרים ניתן יהיה להאשים בהיעדר תו"ל.  
  
פס"ד 6 – אבידוב: האם יש לנמק את הודעת הביטול? לא . הסיבה : היתה הפרה. אם המפר חושב שאין הצדקה – שילך לביהמ"ש.  
**מה יהיה אם הנפגע נימק?**נניח שנימק לפי סיבה א' ב' וג' אך מתברר שאותן הסיבות לא נתנו לו זכות לבטל אך יש נימוק ד' שהוא לא נטען ומכוחו יכול היה לבטל את החוזה.  
**על הנפגע לשלוח הודעה נוספת עם הנימוק הנכון! לא ניתן לנמק מסיבה שלא מקנה עילת ביטול.  
פס"ד רונן נ' סלר: נימקו בפסד זה את הביטול בנימוקים שאינם נכונים: המפר לא עמד בחוזה בזמן .... ( להשלים) הביטול לא היה כדין, נקבע שם שאם הביטול היה לא כדין – אין תוקף לביטול.  
  
ברונן נ' סלר ביהמ"ש נתן תשובה פשוטה וחכמה: כיוון ש-2 הצדדים הפרו, איש לא יהא זכאי לפיצויים, כל אחד ישא בנזקו, זה חכם כי להתחיל לבדוק בדיוק במאזניים ההפרה של מי היתה גדולה יותר – לא תפקיד ביהמ"ש, שניכם הפרתם ולשניכם זכות לפיצויים. הנזק: שכר הטרחה של עוה"ד.   
  
האם ניתן להסיק על ויתור מכללא על זכות הביטול? כלומר מה קורה אם במשך זמן ממושך הנפגע אינו מבטל – האם אפשר להסיק מכך ויתור על זכות הביטול?  
פס"ד שיקום ופיתוח נ' עיריית מעלה אדומים: עיריית מעלה אדומים לא שילמה על מבנה, היה ויכוח מי היה צריך לממן.   
בחברה החליטו שנמאס להם , ניתנה אורכה לעירייה וגם לאחריה העירייה לא מילאה את שהיתה צריך לעשות ולכן ביטלו את ההסכם ותבעו לפנות את העירייה מהבניין . הבעיה: הפרת ההסכם של עיריית מעלה אדומים ב89', וביטול החוזה – 10 שנים. אין התיישנות – העלילה נמשכת, לא דבר שהיה ונעלם.  
הש' ברק אמר : האם חלוף זמן יכול להתפרש כויתור על זכות הביטול?! לטעמו לא, בשל הלכת מרגליות (הארכת זמן סביר ע"י מתן אורכה, זה בדיוק מה שעשתה החברה, נתנה אורכה לעירייה – בה לא עמדה. אפשר לבטל את החוזה ולהוציא את משרדי העירייה מהבניין). בדק גם את החברה בחלוף השנים – היה ביניהם ריב !   
ולכן.. (להשים).  
\*עוד הלכה שנקבעה שם: אפשר לוותר בביטול מותנה . אם תוך ה30 יום לא מקיימים – מבטל את החוזה.(לעיל). הש' ברק מסכים : אורכה צריכה להינתן בתו"ל אך לא רואה למה ההודעה של החברה היתה שלא בתו"ל ולכן לטעמו – דעת הרוב : יש לפנות את העירייה.  
טירקל ,** במיעוט, אמר שבגלל שחלפו כ"כ הרבה שנים יש פה ויתור והתנהגות בחוסר תול ולכן הביטול לא ביטול .  
 **\*תוצאות ביטול החוזה:  
\* ביטול חוזה בשל הפרה – מכאן ולהבא ולא למפרע (כזכור).  
\* מהן תוצאות הביטול כלפי אדם שלישי?! מה יהיה אם א' מכר נכס לב' ונניח שב' קיבל את הנכס ב1.10.08. ב' כמובן התחייב לשלם כסף לא' אך לא שילם את כולו. אחרי מס' חודשים נניח ב1.1.09 ב' מכר את הנכס לג'.** ג' לא צד שלישי לחוזה אלא אדם שלישי . א' כיוון שלא קיבל את הכסף אז נניח שב10.5.09 הוא מבטל את החוזה ואם נעשה כדת וכדין (זמן סביר, אורכה וכו' ) – בטל מכאן ולהבא.  
מכיוון ג' קיבל כל זכויותיו מב', האם הבטלות בין א' ל-ב' תשפיע גם על ג'?  
ניתן יהיה לקחת מג' את הנכס?  
הגישה המקובלת: יחסי א' וב' לא צריכים לעניין את ג' , הדעה אומרת שאם ג' רכש את הנכס בתמורה ובתו"ל ברור שזכותו עדיפה! (יש הטוענים שתמורה ותו"ל לא צריכים אותם – שאולים מהדין האנגלי). לכן ככלל ג' שקנה לא יושפע מכך.  
  
**\* ס' 9 דן בהשבה:  
יש הבדל בין השבה במקרה של ביטול חוזה בשל פגם לבין השבה במקרה של ביטול חוזה בשל הפרתו. ברור מס' 9 שיש חובת השבה הדדית.  
אם היתה הפרה והיה ביטול – יש חובת השבה הדדית. השאלה היא רק כיצד מחשבים את ההשבה?!**גם במקרה של ביטול חוזה בשל פגם – יש חובת השבה – ס' 21.  
עתה נדון ב-א' מהי חובת ההשבה בס' 9 , איך מפרשם אותה ומה היחס בינה לבין ס' 21? **ס' 9 : "משבוטל חוזה חייב המפר להשיב לנפגע מה שקיבל עפ"י החוזה (השבה בעין) או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל (כלומר שווי) בנסיבות : 1. אם ההשבה היתה בלתי אפשרית 2. בלתי סבירה (טבע בים) או 3. הנפגע בחר בכך (הנפגע הוא שיכול להחליט אם תהיה השבה בעין או בשווי)".  
  
ס' 21 לעומת זאת : "משבוטל החוזה חיב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל עפ"י החוזה ואם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה לשלם לו את שוויו.  
פה אין אפשרות להשאיר חלק מהנכס! הגיוני: כי העסקה היתה בשל פגם! לא ניתן להגיד הכל היה עושק אך מה שקיבלתי אשאיר אצלי.  
  
פגם בכריתה – מבטל מראש, ביטול בשל הפרה – מכאן ולהבא!  
השבה בשל ביטול בשל הפרה, ביטול בשל פגם אם כך שונות .**