



החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988
בדבר מתן פטור בתנאים להסדר כובל בין צ.מ.ח המרמן בע"מ; ר.מ.ע בע"מ
ואפריקה ישראל מגורים בע"מ

1. פתח דבר

לפניי בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "החוק") להסכם שבין צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח"); ר.מ.ע 7 בע"מ (להלן: "רמע") ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל" ולהלן יחד: "הצדדים") שעניינו שיווק ומכירת דירות במשותף במיזם בניה למגורים בגני תקווה מזרח (להלן: "המיזם" ו"ההסדר" בהתאמה), למשך תקופה של 4 שנים.

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ומיזוגים, שוכנעתי כי תחת התנאים המפורטים בסיפא להחלטתי זו, הכבילות שבהסדר הכובל אינן מגבילות את התחרות בחלק ניכר של שוק המושפע ממנו, עיקרו אינו בהפחתת התחרות או במניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלה ראוי ההסדר לפטור בתנאים לפי סעיף 14 לחוק, וזאת בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

2. ההסדר והצדדים לו

צמח היא חברת בניה בבעלות משפחת מנור (26.2%), משפחת פייגלין (23.67%), הציבור (22.6%), משפחת בן אברהם (16.87%) ושלמה שרון (8.01%). צמח עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח ושיווק של מיזמי בניה למגורים בארץ. צמח היא בעלת זכויות בקרקעות שנועדו לפיתוח במזרח גני תקווה לצורך בניית בנייני מגורים.¹

רמע היא חברת בת של צמח (50%) ומוחזקת גם על ידי יוסף בטן (35%) ותמיר שאבי (15%). רמע היא "חברת גוש-חלקה" ופעילותה מתמצה ברכישה והחזקה של קרקעות לצורך השבחתן ומכירתן הלאה.

אפריקה ישראל היא חברת בניה ציבורית השייכת לקבוצת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.² אפריקה ישראל עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח בניה ושיווק של מיזמי בניה גדולים למגורים בישראל. בבעלותה של אפריקה ישראל, בין השאר, גם קרקעות שנועדו לפיתוח במזרח גני תקווה שנרכשו מרמע, כפי שיובהר כעת.

לצדדים זכויות בניה בקרקעות עליהן נבנה המיזם, והם משתפים פעולה בתכנון והקמה של 6 בנייני מגורים (אשר יכילו בסך הכל 352 דירות), וכן בתכנון והקמה של החניון, המערכות

1 ההתקשרות נעשתה במסגרת עסקאות קומבינציה שונות. הקרקעות מהוות חלק מתב"ע ממ/5158.
2 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נמצאת בבעלות הציבור (51.86%), לב לבייב (48.13%) ושלמה בורוכוב (0.01%).

והמתקנים המשותפים למבנים במיזם. במסגרת ההסדר, מבקשים הצדדים להרחיב את שיתוף הפעולה הקיים ביניהם ולפעול במשותף לשיווק ומכירת הדירות במיזם.

במסגרת הבקשה שבפניי הודגש, כי שיתוף הפעולה בין הצדדים בשיווק הדירות במיזם מתבקש כתוצאה ממורכבות תכנונית הכורכת את זכויות הצדדים במיזם האחד בשני, שכן על פי תכנית הבניין העירונית (להלן: "התב"ע") לא ניתן להפריד את זכויות הצדדים בתשתיות המשותפות באותם מבנים, כך שמכוח התב"ע, הצדדים הינם למעשה בעלים משותפים בשטחים משותפים במיזם.

מסיבה זו, ועל מנת לייעל את הליכי השיווק והמכירה של הדירות במיזם, בחלק מהמקרים אף באותו הבניין, ביקשו הצדדים לאחד את פעילות השיווק והפרסום שלהם, תוך שנקבע כי המחירים וההנחות שיינתנו ללקוחותיהם יקבעו במשותף. לפי הבקשה שבפניי, סיבה עיקרית לרצון לשותף פעולה בשיווק ומכירה של הדירות כאמור, נובע מהרצון לחסוך בעלויות השיווק והפרסום. לאחר דין ודברים עם רשות ההגבלים העסקיים (להלן: "הרשות"), הודיעו הצדדים כי הם מבקשים לשנות את פרטי ההסדר, כך שהיבט המכירה של הדירות לא יכלול כל קביעה משותפת של המחירים או מבנה ההנחות, אלא יתמצה במינוי נציג משותף שימכור מטעם כל אחד מהצדדים, בנפרד, את הדירות שלו במיזם.

3. השפעת ההסדר על התחרות

בנסיבות שלפניי, שוכנעתי כי הצורך בחבירה לצורך השיווק המשותף נובע מרצון הצדדים להתמודד עם המורכבות שנוצרה כתוצאה מהתב"ע, שכתוצאה ממנה הפכו לבעלים במשותף בקרקע ובבניינים המוקמים עליה. על כן שוכנעתי כי עיקרו של ההסכם אינו בהפחתת התחרות או במניעתה וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו.

ואולם, כאמור לעיל, הצדדים הינם מתחרים זה בזה בייזום, שיווק ומכירה של מיזמי בניה למגורים, והם מבקשים לחבור יחדיו לצורך שיתוף פעולה בשיווק במשותף המיזם שבנדון. לצמח ולאפריקה ישראל, כל אחת, אף זכויות במיזמי בניה נוספים באזור המיזם.

המדובר בהסדר אופקי בין מתחרים. להסדרים מסוג שיווק משותף נודעת השלכה שלילית על התחרות, שכן הפגיעה העלולה להיגרם לתחרות כתוצאה מהם נובעת מעצם קיומו של שיתוף פעולה בין מתחרים, אשר עשוי להביא לכך שהצדדים יפסיקו להתחרות זה בזה בכל התחומים המוסדרים על-ידי ההסכם לשיווק משותף. שיתוף פעולה כזה עשוי לשמש ככלי לתיאום בין המתחרים, בין שיבוא לידי ביטוי בהעלאת מחירים ובין אם בוויסות כמויות הייצור של כל אחד מהמתחרים שהינם צד להסכם השיווק במשותף.³ סכנה נוספת הטמונה בהסדר לשיווק משותף בעניינו היא מפני יצירת ריכוזיות בשוק הדירור באזור המיזם ולייצובו של שיווי משקל מתואם בין חברות קבלניות נוספות המתחרות באזור. כמו כן, שיתוף הפעולה בין המתחרים עשוי להוביל

3 להרחבה אודות ההיבטים התחרותיים של הסכמי שיווק משותף ראו: תפ (י-ם) 206/96 **מדינת ישראל נ' אהליך יעקב בע"מ** (פורסם בנבו, 4.8.2002) – בפסקה 9 וכן ערר (י-ם) **פוד קלאב בע"מ נ' הממונה על הגבלים עסקיים** (פורסם בנבו, 29.5.2003) בפסקה 142.

ליצירתו של שולחן משותף⁴ ולזליגת שיתוף הפעולה בין הצדדים במיזם זה לתחומי פעילות נוספים, תוך שתוקה התחרות ביניהם.

במקרה שלפניי, שוכנעתי כי ניתן להפיג את החששות האמורים. בנקודה זו, יש להביא בחשבון את מבנה תחום הייזום והקבלנות של מיזמי בניה למגורים, אשר מבדיקת הרשות עולה כי המדובר בתחום רווי מתחרים, הן באזור הגיאוגרפי הרלוונטי לבחינת הבקשה שלפניי והן ביתר רחבי הארץ.

על פניו ניתן היה להעלות על הדעת מספר רב של הגדרות שוק המוצר (גודל דירה, קומה, מספר חדרים וכיוצ"ב) וכן, מספר רב של הגדרות שוק גאוגרפיות הרלוונטיות לרוכשים השונים (קירבה למקום מגורים נוכחים, קירבה למקום עבודה, קירבה למערכות חינוך וכיוצ"ב). לאחר שיחות עם מתחרים בענף ותחת הנחה כי אין ביכולת המתחרים להפלות בצורה מושלמת בין ההעדפות הגאוגרפיות של רוכשי הדירות, נבחנו נתחי השוק של הצדדים בפרויקטים חדשים למגורים באזור בקעת אונו. נתח השוק המצרפי של הצדדים להסדר, אינו עולה על 20% מכלל מיזמי הבניה החדשה למגורים המשוקים באזור זה בשנתיים הקרובות.

ודוק, בחינת ההשפעה התחרותית של ההסדר נעשתה ביחס למיזמי בניה בעלי מאפיינים זהים למיזם נשוא הבקשה, אשר ישווקו יחידות דיור במקביל לשיווק המיזם או ששיווקם יחל בשנתיים הקרובות. נמצא כי באזור בקעת אונו פועלות חברות קבלניות רבות אשר מתחרות כיום ועתידות להתחרות בשיווק פרויקטים מתחרים למיזם נשוא הבקשה שלפניי,⁵ ועל כן מופג החשש מפני יצירת ריכוזיות בשוק הדיור באזור המיזם. החשש מפני תיאום מופג אף הוא מפני שנתח השוק המצרפי של כל מיזמי הבניה שהצדדים להסדר שותפים לו יעמוד על פחות מכ-20% למשך כל שנות שיווק המיזם. לכך יש להוסיף כי ריבוי המתחרים הפועלים באזור הגיאוגרפי הרלוונטי והיעדר הסימטריה בנתחי השוק שלהם, מפיגים אף הם את החשש מייצובו של שיווי משקל מתואם.⁶

כמו כן, החששות מהתאמה ומיצירת "שולחן משותף" מופגים אף הם לאור העובדה כי בתחומי התחרות בין הצדדים להסדר פועלים מתחרים רבים, אשר חלקם גדולים ומשמעותיים. על כן, נחה דעתי כי שיתוף הפעולה דנן לא יאפשר לצדדים הפעלת כוח שוק במיזמים אחרים.

לאור כל האמור, נחה דעתי כי הכבילות שבהסדר הכובל אינן מגבילות את התחרות בחלק ניכר של השוק המושפע ממנו וכי ההסדר אינו מקים חשש לפגיעה של ממש בתחרות. על כן מצאתי לנכון להעניק פטור כמבוקש.

⁴ על הסכנות התחרותיות הנובעות מקיומם של מיזמים משותפים בין מתחרים ועל תופעת הזליגה (Spillover) ראו קביעה בדבר קיומו של הסדר כובל בין חברות ההסעה ביעדים תיור בע"מ; 2000 הגבלים עסקיים, 3012980. כמו כן, ראו: מ. מזרחי, "מיזם משותף כהסדר כובל" משפטים כג 213.

⁵ באזור הגיאוגרפי הרלוונטי פועלות חברות יזמיות רבות: חברת אשרד, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, קבוצת א. דורי בע"מ; אזורים בנין (1965) בע"מ; דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ; רותם שני יזמות והשקעות בע"מ; כ.מ.ב.ק. לפיתוח וייזום בע"מ; ר.ד. שבירו השקעות ונכסים בע"מ ואאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ.

⁶ להרחבה ראו: גילוי דעת 1/11 מאת הממונה על הגבלים עסקיים: הנחיות לניתוח תחרותי של מיזוגים אופקיים 2011; הגבלים עסקיים 5001710 – בעמוד 19.

4. סוף דבר

לאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ומיזוגים, ראיתי לנכון להשתמש בסמכות הנתונה לי בסעיף 14 לחוק ולהעניק את הפטור המבוקש.

אורי שוורץ



הממונה על הגבלים עסקיים (בפועל)

י"ז אלול תשע"ה,

01 ספטמבר 2015