

הודעה על פטור בתנאים מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף הסמכות המוקנית בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן – החוק), ולאחר שקימה התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמיוזגים, אני מודיע כי ביום י"ז באלול התשע"ה (1 בספטמבר 2015), הוחלט על מתן פטור מאישור הסדר כובל, כמפורט להלן:

מס'	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס/השירות
10049	צ.מ.ח. המרמז בע"מ ר.מ.ע 7 בע"מ אפריקה ישראל מגורים בע"מ	מיזם משותף	שיווק ומכירת דירות במיזם בנייה למגורים

החלטת הפטור מתבססת על כך שבכפוף לתנאים לעיל, אין בכבילות שבהסדר כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות, עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. בהתאם לסעיף 15(א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר לפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל שעליו ניתן הפטור. החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מס' 10049, במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רח' עם ועולמו 4, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות. כ"ט בחשוון התשע"ו (11 בנובמבר 2015) (חמ 41-3-17)

אורי שוורץ

הממונה על ההגבלים העסקיים (בפועל)

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התש"ס, עמ' 113.

הודעה על פטור בתנאים מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף הסמכות המוקנית בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן – החוק), ולאחר שקימה התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמיוזגים, אני מודיע כי ביום ט"ז באלול התשע"ה (31 באוגוסט 2015), הוחלט על מתן פטור מאישור הסדר כובל, כמפורט להלן:

מס'	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס/השירות
10051	התאחדות ענף הקולנוע בישראל ובתי הקולנוע החברים בה	יום הקולנוע הישראלי – מיזם משותף בין מתחרים	מיזם שבמסגרתו יוצעו לציבור למשך יום אחד כרטיסי קולנוע לסרטים ישראליים במחירים מוזלים

פטור זה ניתן בתנאים ולפיהם, בין השאר, ההתאחדות תאפשר לכל בית קולנוע, אף אם אינו חבר בה, ליטול חלק ביום הקולנוע הישראלי, ההתאחדות לא תמנע או תגביל בית קולנוע מלגבות בעבור כרטיסי קולנוע הנמכרים ביום הקולנוע הישראלי מחיר נמוך מזה שהיא קבעה וההתאחדות לא תעביר לבתי הקולנוע המשתתפים ביום הקולנוע הישראלי או החברים בהתאחדות כל מידע עסקי או אחר אשר אינו נדרש לשם ביצוע יום הקולנוע הישראלי. החלטת הפטור מתבססת על כך שבכפוף לתנאים לעיל, אין בכבילות שבהסדר כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות, עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. בהתאם לסעיף 15(א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר לפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל שעליו ניתן הפטור. החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מס' 10051, במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רח' עם ועולמו 4, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות. ג' בכסלו התשע"ו (15 בנובמבר 2015) (חמ 41-3-17)

אורי שוורץ

הממונה על ההגבלים העסקיים (בפועל)

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התש"ס, עמ' 113.



ירושלים, י"ז אלול, תשע"ה

1 ספטמבר, 2015

פטור: 10049

בפקס: 02-5639948

לכבוד

עו"ד מתן מרידור
אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'
דרך אגודת הספורט הפועל 1
הגן הטכנולוגי מלחה
ת.ד. 4675
ירושלים 9104601

הנדון: החלטה בעניין פטור מאישור הסדר כובל בין:

צ.מ.ח.המרמן בע"מ – ר.מ.ע 7 בע"מ – אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הנני מתכבד להעביר אליכם את החלטת הממונה על הגבלים עסקיים, לפי סעיף 14 לחוק
ההגבלים העסקיים התשמ"ח - 1988, בדבר מתן פטור מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדר
כובל שבין הצדדים בגדון.

בכבוד רב,

אנגילה טמון אשורלי



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 בנית 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 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 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 מתביע 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 לשתף 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 הדיור 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' אהליד 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 המשווקים 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 דן 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 באיזור 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



הועדה לפטורים ולמיזוגים

המלצות

מועד הדיון: 30.08.2015

מקום הדיון: רשות ההגבלים העסקיים, רח' עם ועולמו 4, ירושלים

בקשות מיזוג במסלול הירוק

בפני חברי הועדה הוצגה בקשת מיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג
9906	General Electric Company ALSTOM S.A and ALSTOM Holdings
10191	טיב טעם הולדינס 1 בע"מ אלון ריבוע כחול בע"מ עדן בריאות טבע מרקט בע"מ (בהקפאת הליכים)

החלטה

חברי הועדה ממליצים לאשר את המיזוגים על סמך חוות הדעת הכלכלית.

בקשות מיזוג במסלול הצהוב

בפני חברי הועדה הוצגה בקשת מיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג
10169	פימי ישראל אופורטוניטי פייב, שותפות מוגבלת פימי אופורטוניטי פייב (דלאוור), שותפות מוגבלת מפעלי חמצן וארגון בע"מ

החלטה

חברי הועדה ממליצים לאשר את המיזוגים על סמך חוות הדעת הכלכלית.

בקשות פטור

בפני חברי הועדה הוצגו בקשות פטור וטיוטות פטור של המחלקה המשפטית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים להסדר כובל
10049	צ.מ.ח המרמן בע"מ ר.מ.ע בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ

החלטה

חברי הועדה ממליצים ליתן פטור בבקשה הנ"ל על סמך חוות הדעת המשפטית.

בקשת פטור לתוספת להסכם שיתוף – צ.מ.ח המרמן, ר.מ.ע 7 ו-אפריקה ישראל 2015

חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בקשת פטור מאישור הסדר כובל

בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 ("חוק ההגבלים העסקיים") מוגשת בזה בקשה לפטור מאישור בית הדין להסדר כובל (להלן – "בקשת פטור") שפרטיו כלהלן:

1. הצדדים להסדר המבקש את הפטור:

צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – "צ.מ.ח המרמן");

ר.מ.ע. 7 בע"מ (להלן – "רמעי");

אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "אפריקה ישראל", ביחד – "הצדדים").

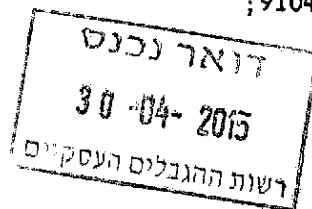
כולם באמצעות עו"ד מתן מרידור ועו"ד ליאור סער, משרד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'.

מען למסירת מסמכים:

כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה, ת.ד. 9104601, 4675;

טל: 02-5607607;

פקס: 02-5639948.



בקשה זו מוגשת בשם כל הצדדים.

2. צורת ההסדר:

בכתב.

3. המסמכים הקובעים את ההסדר:

הסכם שיתוף בין הצדדים מיום 29.12.2014 (להלן – "הסכם השיתוף").

תוספת להסכם השיתוף מיום 29.4.2015 (להלן – "התוספת").

הסכם השיתוף והתוספת מצ"ב לבקשה זו כנספחים א' וא'1, בהתאמה, כאשר בקשת הפטור מתייחסת לתוספת להסכם.

4. הנכס או השירות נשוא ההסדר :

שיווק ומכירת יחידות דיור במשותף.

5. מהות הכבילה ופרטים עליה :

לכל אחד מהצדדים להסכם השיתוף, זכויות בנייה בבניינים (או חלקם) בפרויקט מגורים בגני תקווה מזרח, לרבות זכויות ביחס לשטחים משותפים שייבנו בבניינים וסביבתם (להלן – "הפרויקט"). לשם המחשה, הדמייה של הפרויקט מצ"ב לבקשה זו כנספח ב'. במסגרת הסכם השיתוף, הצדדים משתפים פעולה לצורך תכנונם והקמתם של החניון, המערכות והמתקנים המשותפים למבנן 1 ו/או למבנן 2 ו/או לפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם השיתוף) עד להשלמתם ועד להשלמת כל הליכי הרישום. עד כה פעלו הצדדים בליווי ייעוץ משפטי בין היתר בתחום ההגבלים העסקיים.

הצדדים מעוניינים להרחיב את הסכם השיתוף ולפעול במשותף לשיווק הפרויקט. לצורך כך הם פונים לקבלת פטור מאישור בית הדין להסדר כובל על שיווק ומכירת יחידות דיור במשותף.

6. תקופת ההסדר הכובל :

עד להשלמת השיווק במשותף, כקבוע בתוספת להסכם. הערכת הצדדים כי השיווק המשותף יושלם בתוך 48 חודשים במקביל למשך ההקמה.

הנימוקים המצדיקים מתן פטור מהצורך באישור בית הדין:

א. רקע ועיקרי הסכם השיתוף נשוא הבקשה

7. צ.מ.ח המרמן הינה חברת בניה שעוסקת בעיקר בתחום הייזום והביצוע של פרויקטים גדולים למגורים בארץ.
8. רמע הינה חברת בת של צ.מ.ח המרמן (50%) ומוחזקת ע"י צד ג' (50%). יודגש כי רמע איננה חברה יזמית ו/או קבלנית אלא חברת גוש/חלקה אשר כל פעילותה היתה והינה התזקה בחלק מהפרויקט לצורך השבחת הקרקע ומכירתה כמושבחת.
9. אפריקה ישראל, מקבוצת אפריקה ישראל השקעות, הינה חברה יזמית ישראלית שעוסקת בעיקר בתחום הייזום והביצוע של פרויקטים גדולים למגורים.
10. לכל אחד מהצדדים זכויות בניה בקרקעות עליהן נבנה הפרויקט, וכתוצאה מכך גם משולבות זכויות הצדדים או חלקם באותם בניינים ובאותם מגרשים בפרויקט, כדלהלן:
 - א. צ.מ.ח המרמן זכאית ל- 94 יח"ד בבנין 1א' ול- 52.4 יח"ד במבנין 2 (40 מתוכן בבנין 2א', ו-12.4 מתוכן בבנין 2ב'), וכן ל- 54.6 יח"ד במבנין 3 (40 יחידות בבנין 3ב' ו-14.6 יחידות בבנין 3א').
 - ב. רמע זכאית ל- 2 יח"ד בבנין 1א'.
 - ג. אפריקה (מכח הסכם מיום 29 בדצמבר 2014 לפיו רכשה זכויות מרמע) זכאית ל-96 יח"ד בבנין 1ב' ול- 27.6 יח"ד בבנין 2ב'.חלוקת הזכויות המתוארת לעיל מפורטת באופן מוחשי בהדמיה המצורפת כנספח ב' לבקשה זו.
11. לענייננו, חלקה היחסי של צ.מ.ח המרמן בפרויקט (ובחניון) הינו 57.1% (201/352 יח"ד). חלקה היחסי של רמע בפרויקט (ובחניון) הינו 0.57% (2/352 יח"ד). חלקה היחסי של אפריקה ישראל בפרויקט (ובחניון) הינו 35.11% (123.6/352 יח"ד).

12. הצדדים הסכימו במסגרת הסכם השיתוף לשתף פעולה לצורך תכנונם והקמתם של החניון, המערכות והמתקנים המשותפים למבנן 1 ו/או למבנן 2 ו/או לפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם השיתוף) עד להשלמתם ועד להשלמת כל הליכי הרישום. והכל כפי שמפורט בהסכם המצורף.

13. כעת, מבקשים הצדדים לשווק את הדירות בפרויקט במשותף (כמתואר בתוספת להסכם). לצורך שיווק משותף זה מוגשת בקשה זו.

ב. השיווק המשותף לא נכלל בפטור הסוג למיזמים משותפים

14. ככלל, לאור העובדה שמדובר במיזם משותף בין מתחרים, ניתן היה להסתפק בהחלת כללי ההגבלים העסקיים (פטור סוג למיזמים משותפים), תשס"ו-2006 (להלן – "פטור הסוג") על ההסכם. התניות הקבועות בהסכם השיתוף ובתוספת, נתחי השוק של הצדדים וגודלו של הפרויקט אכן מאפשרים להחיל על הפרויקט את פטור הסוג.

15. ואולם – לאור העובדה, שהצדדים מעורבים בפרויקטים נדל"ניים נוספים ונפרדים, לרבות כאלה שבמסגרתם הם משתפים פעולה גם עם צדדים שלישיים שונים, לא ניתן לאחד את כל פעילותם העסקית כנדרש בסעיף 3(א)(4) לפטור הסוג.

16. מכאן, שלא ניתן להחיל את פטור הסוג על השיווק המשותף, ונדרש פטור ספציפי מאת הממונה על ההגבלים העסקיים.

17. ועם זאת, לאור נתחי השוק של הצדדים, והתחרות העזה מרובת המתחרים השוררת בשוק, ההסדר אינו מעלה כל חשש תחרותי, ואינו צפוי להשפיע על התחרות כלל וכלל.

ג. השיווק המשותף אינו פוגע בתחרות

18. השיווק המשותף מתבקש לאור המורכבות התיכנונית שנכפתה על הצדדים במתחם, ואשר כרכה אותם האחד בשני, כמבואר להלן.

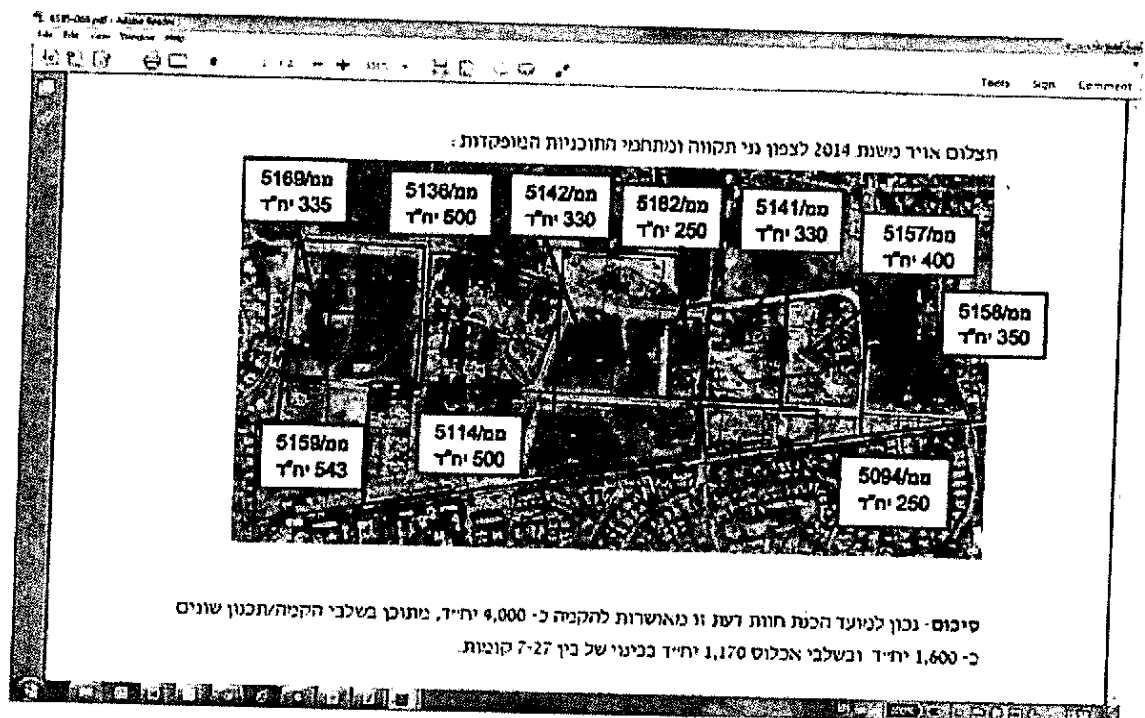
19. הצורך בשיווק המשותף הוא תולדה של הזכויות העצמאיות והנפרדות אשר הוקנו לצ.מ.ח המרמן ולרמע במקרקעין הרלוונטיים, במסגרת תכנית מס' 455-0135145 גני תקוה מזרח- איחוד וחלוקה. תכנית זו קבעה איחוד וחלוקה **ללא הסכמת בעלים**, במסגרתה אושרה טבלת איזון והקצאה אשר חילקה את זכויות הבעלים השונים בתחומי התוכנית בין הבניינים, בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית הנ"ל (להלן: "**התב"ע**"), אשר הוכנה ואושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק. התב"ע המאפשרת הקמת הפרויקט, ואשר הביאה לכך שזכויות הצדדים משולבות זו בזו, אושרה לאחר הליך תכנוני מורכב וממושך, תוך שמיעת התנגדויות הצדדים השונים לתב"ע ולבסוף הכרעה ואישורה הסופי, על המורכבות שבשילוב האחזקות במקרקעין. כאמור, **לא הצדדים ביקשו וקבעו מורכבות זו**, אלא הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק. שילוב זה מתבטא, בין היתר, בכך שהוקצו לצדדים זכויות ליח"ד באותם מבנים ובחלק מהמקרים אף באותו בנין. מכח זאת הצדדים (לרבות אפריקה ישראל מכח התקשרותה בהסכם רכישה עם רמע) הפכו לבעלים משותפים בשטחים משותפים בפרויקט באותם בניינים.
20. לצורך בניית הפרויקט ומימוש הזכויות, יש צורך בשיתוף פעולה מצומצם, שאינו מקים חשש לפגיעה בתחרות בין הצדדים, ועולה בקנה אחד עם הדין.
21. ואולם, על מנת לייעל את הליכי המכירה, לחסוך בהוצאות, ולמנוע הטעיה והטרדה של הצרכנים בבואם לרכוש דירות ממוכרים שונים, באותו הפרויקט ובחלק ניכר מהדירות, **אף באותו הבניין**, ובהתחשב בכך שקבלן מבצע אחד, הוא שעתיד להקים את כל הדירות בפרויקט לפי תכנון זהה ואחיד, ללא הבחנה בין דירות מי מהצדדים, מבקשים הצדדים לאחד גם את פעולות השיווק והפרסום שלהם (להלן ולעיל – "**שיווק**").
22. שטח מגרשי המגורים של הפרויקט נשוא הבקשה משתרע על שטח כולל של כ- 14 דונם מתוך שטח מקרקעי התב"ע המשתרע על כ- 35 דונם, באזור של בניה רוויה וחדשה על גושים 6716 ו- 6717 בשטח כולל של כ- 700 דונם.

23. הפרויקט מונה 352 דירות מתוך כ- 4,000 דירות מאושרות לבניה באזור הספציפי, מתוכן בשלבי הקמה ו/או תכנון שונים כ- 1,600 יח"ד ובשלבי אכלוס 1,170 יח"ד, כפי שעולה מחו"ד משרד גרינברג אולפינר שהעתקה מצ"ב לבקשה זו בנספח ג'.

24. חלוקת יחידות הדיור המתוכננות באזור גני תקוה (שהמתחם הנדון מצוי בתחומו), בין היזמים הפועלים באזור הספציפי, הינה כדלקמן:

צמח המרמן – אפריקה ישראל (המתחם הנדון)	350 יח"ד
אפריקה ישראל	400 יח"ד
דוניץ	330 יח"ד
צמח המרמן – אשד	250 יח"ד
רותם – שני	330 יח"ד
אשד	500 יח"ד
דורי	543 יח"ד
קרדן	335 יח"ד
נווה גד ואשד	500 יח"ד

בקשת פטור לתוספת להסכם שיתוף – צ.מ.ח המרמן, ר.מ.ע 7 ו-אפריקה ישראל 2015



25. מכל אלה עולה כי השיווק המשותף בכללותו לא נועד ולא יוכל להפחית התחרות או לפגוע

בה. מדובר בשיתוף פעולה שאינו מגביל את התחרות בחלק ניכר מהשוק ועיקרו אינו בהפחתת התחרות או מניעתה.

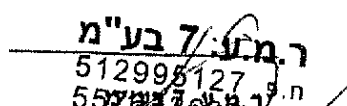
26. יתרה מכך, השיווק המשותף של הפרויקט הזה בלבד, יאפשר לחסוך בהוצאות השיווק והפרסום, ולאור התחרות הקיימת באזור, צפוי שחسכון זה יוגלגל גם אל הרוכשים הפרטנציאלים.

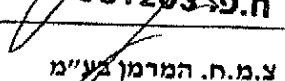
27. לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים, כי השיווק המשותף המבוקש, ראוי לפטור בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים.

אנו מצהירים שכל הפרטים האמורים הם מלאים ונכונים, שהמסמכים המצורפים הם נכונים ואין מלבדם, כל מסמך אחר הקובע את ההסדר או הנוגע לו.

תאריך – 29.4.2015


אפריקה ישראל מגורים בע"מ


ר.מ.ע 7 בע"מ
512995127
557073092

צ.מ.ח המרמן בע"מ
ח.פ. 512531203

צ.מ.ח. המרמן בע"מ