



רשות ההגבלים העסקיים

החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר

מתן פטור מאישור הסדר כובל

הסדר בין חברי לשכת עורכי הדין – מבצע סיוע משפטי לעולי אתיופיה

במסגרת הסכמים לרכישת דירה

1. פתח דבר

ביום 1 במאי 2007 הונחה על שולחני בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, למבצע עתידי של לשכת עורכי הדין (להלן: "הלשכה"), אשר יזם המשרד לקליטת העלייה (להלן: "משרד הקליטה"), בו תגובש רשימת עורכי דין המוכנים להעניק ייעוץ משפטי וייצוג לעולים יוצאי אתיופיה בהסכמים לרכישת דירה (להלן: "המבצע"). על-פי ההסדר יגבו עורכי הדין המשתתפים במבצע שכר טרחה, ששיעורו המקסימלי נקבע בתקנון המבצע.

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, כמו גם את השפעתם האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיוזוגים, שוכנעתי כי הכבילות אינן מגבילות את התחרות בחלק ניכר של השוק המושפע מן ההסדר, וכי הן אינן פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשוק כאמור, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלה ראוי ההסדר לפטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק ההגבלים העסקיים"), בכפוף לתנאים המנויים בסיפא להחלטתי, בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

2. ההסדר

לשכת עורכי הדין ומשרד הקליטה מבקשים לגבש רשימת עורכי דין, שיציעו לציבור עולי אתיופיה ייעוץ משפטי וייצוג בהסכמים לרכישת דירה וטיפול ברישום הזכויות בדירה הנרכשת על שם העולים. זאת בתמורה לשכר טרחה בגובה של עד חצי אחוז ממחיר הדירה הנרכשת. תקופת המבצע – שנים עשר חודשים.

חברי לשכת עורכי הדין אינם מחויבים להשתתף במבצע, ושכר הטרחה שנקבע בו אינו מחייב את עורכי הדין שלא יבחרו להשתתף בו. המבצע כולל, כאמור, ייעוץ משפטי וייצוג בהסכמים לרכישת דירה, כמו גם טיפול ברישום הזכויות בדירה הנרכשת על-שם העולים. אם העולים יהיו מעוניינים בשירות משפטי נוסף, יהא שכר הטרחה כפי שיוסכם בין עורך הדין ללקוחו העולה, והמבצע אינו נוגע לשכר טרחה זה.

תקנון המבצע הוא הסדר כובל על-פי סעיף 5 לחוק ההגבלים העסקיים, בהיותו קו פעולה של איגוד עסקי, העלול למנוע או להפחית את התחרות בין חברי האיגוד. קודמי עמד על כך בהרחבה

בהחלטות בעניין מבצעים קודמים של לשכת עורכי הדין – "מבצע דירה מקבלן"¹ ו"מבצע צוואה"², ואין צורך להרחיב על כך את הדיבור גם כאן.

3. מטרת ההסדר

משרד הקליטה מעוניין לשים קץ לתופעה עגומה של ניצול לרעה של עולים יוצאי אתיופיה בעסקאות רכישת דירות. עולי אתיופיה זכאים ברובם למענקים לרכישת דירה ממשרד הקליטה. בעקבות זאת התגלתה תופעה של רמאות מצד גורמים שונים, המנצלים באופן ציני את חוסר הידע של העולים וחוסר ההיכרות שלהם עם שוק הנדל"ן המקומי. גורמים אלה מוכרים לעולים דירות ישנות במחיר מופקע, לעתים אף דירות שאינן ראויות למגורים. משרד הקליטה סבור, שמעורבותם בהליך רכישת הדירה של עורכי דין מתוך רשימה מוכרת תסייע לצמצום תופעות אלה, ואף תתרום ללכידת עבריינים.

משרד הקליטה מפעיל בימים אלה תוכנית כוללת לליווי עולי אתיופיה ברכישת דירות, אשר המבצע הוא רק אחד מפרטיה. לצד המבצע יתקיימו, בין היתר, סדנאות לעולים בשפתם, ויוקמו מנגנוני פיקוח נוספים מטעם משרד הקליטה.

כחלק ממהלך כולל לצמצום התופעה פנה משרד הקליטה אל לשכת עורכי הדין. הלשכה התבקשה לסייע למשרד בגיבוש רשימת עורכי דין, שיהיו מוכנים לטפל בעסקאות רכישת דירה, כאשר תקנון המבצע קובע את שכר הטרחה המקסימלי שיגבו עורכי הדין תמורת השירותים שהם נותנים.

4. השפעתו של ההסדר על התחרות

ככל הסדר של קביעת מחיר בין מתחרים, גם ההסדר הנוכחי עלול לפגוע בתחרות בין הצדדים לו ובינם לבין צדדים אחרים, וסעיף 2(ב) לחוק ההגבלים העסקיים אף קובע חזקה חלוטה כי הוא עלול לעשות כן. עם זאת, החשש לפגיעה בתחרות כתוצאה מן ההסדר שלפניי איננו משמעותי.

המבצע נועד להביא שירותים משפטיים אל אוכלוסייה שעד כה לא נדרשה אליהם, הגם שהיא זקוקה להם מאוד. בכך יש בו כדי להרחיב את מעגל מקבלי השירותים המשפטיים, ולא לצמצמו.

ההסדר קובע תעריף מקסימלי, ואינו מונע מעורכי הדין המשתתפים במבצע לגבות סכומים נמוכים יותר מאלה שנקבעו בתקנון המבצע. יתר על כן, כפי שצוין לעיל, הלשכה כלל אינה מחייבת את עורכי הדין חבריה להשתתף במבצע, והם יכולים לייצג את העולים בעסקאות מכר דירות תוך גביית שכר טרחה כראות עיניהם.

¹ החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסדר בין חברי לשכת עורכי הדין – מבצע "דירה מקבלן" 2004 הגבלים עסקיים 5000052

² החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסדר בין חברי לשכת עורכי הדין 2004 הגבלים עסקיים מס' פריט 5508

כבמקרים אחרים של קביעת תעריף מקסימלי, קיים גם כאן החשש, כי התעריף המקסימלי יהפוך לתעריף מינימלי, שיוביל להעלאת מחירים וצמצום השירותים הניתנים לציבור. במקרה הנוכחי נראה, שחשש זה אינו משמעותי.

התעריף שנקבע בתקנון המבצע יחול, כאמור, רק על עורכי הדין המשתתפים במבצע, אשר יהוו, כך נראה, רק חלק קטן מכלל עורכי הדין. ציבור עורכי הדין אינו מחויב להשתתף במבצע, ואף אינו מחויב בתנאים הקבועים בו.

המבצע תחום בזמן ומוגבל לאוכלוסיית לקוחות ספציפית ולעסקאות מסוימות בלבד. למבצע אין השלכה לא על לקוחות אחרים ולא על כלל התעריפים הנגבים בשוק. מכל מקום יוער, כי נראה ששכר הטרחה הקבוע בתקנון המבצע נמוך יחסית, בהתחשב בשכר הטרחה המקובל בשוק ובשווי הדירות הנמכרות.

על מנת לוודא כי אין מדובר במחיר מקסימלי שייחפך למחיר קבוע ואולי אף למחיר מינימום, וכדי למנוע חשש תחרותי ממשי העלול לקום כתוצאה מההסדר, ראיתי לנכון להתנות את הפטור כדלקמן:

א. בכל המסמכים הקשורים להסדר נשוא פטור זה, ובמסגרת פרסומי המבצע על ידי משרד הקליטה ועל ידי לשכת עורכי הדין, יובהר לציבור העולים:

(1) כי עורכי הדין רשאים לנקוב במחירים נמוכים מהמחירים המופיעים בתקנון המבצע.

(2) כי העולים אינם חייבים לפנות דווקא אל עורכי הדין המופיעים ברשימה, והם רשאים להתקשר גם עם עורכי דין אחרים.

ב. הלשכה תבהיר לכל עורכי הדין שיצטרפו למאגר נותני השירות, כי יש באפשרותם להפחית את מחיר הייעוץ המשפטי מתחת למחיר המופיע בתקנון המבצע.

5. סוף דבר

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

תוקף הפטור שנים עשר חודשים מיום מתן החלטתי זו.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק ההגבלים העסקיים נתונה החלטתי זו לערר בפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל עליו ניתן הפטור.

רונית קן

הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, כ"ט באייר, תשס"ז

17 במאי 2007