



**החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988
בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל שצדדים לו
Starwood Israel Hotel Management, Inc.
36 Yeffet LLC ו**

א. פתח דבר

ביום 25 בנובמבר 2013 הונחה לפניי בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "החוק"), להסכם שהצדדים לו הם **Starwood Israel Hotel Management, Inc.** (להלן: "סטארווד") ו **36 Yeffet LLC** (להלן: "יפת"; וביחד: "הצדדים").

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, כמו גם את השפעתן האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי הכבילות אינן פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשוק, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכן כי אין בהסדר כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. על כן, מצאתי כי ההסדר ראוי לפטור לפי סעיף 14 לחוק, בשל הנימוקים אשר יפורטו להלן.

ב. ההסדר והצדדים לו

סטארווד הינה חברה פרטית, אשר הינה חברת חוץ הרשומה בישראל בבעלות **Starwood Hotels and Resorts worldwide Inc.**, העוסקת בישראל במתן שירותי ניהול מלונות תחת המותגים **W**, שרתון ומרידיאן. סטארווד מנהלת כיום בישראל את מלון שרתון תל אביב, ועתידה לנהל את מלון **W** תל אביב (להלן: "המלון"). בנוסף, העניקה סטארווד זיכיון למלון מרידיאן אילת.

יפת הינה חברה פרטית בבעלותם של מר אייבי רוזן ומר מייקל פוקס, אשר עתידה לבנות את המבנה בו ישוכן המלון.

סטארווד ויפת התקשרו ביניהן בהסכם לפיו תנהל סטארווד את המלון במשך תקופה של 30 שנה. המדובר בעסקת מיזוג כהגדרתה בחוק¹, אך עמדת הצדדים היא כי המיזוג אינו חייב בהגשת הודעת מיזוג, מאחר ותנאי סעיף 17 לחוק אינם מתקיימים בו.

ההסכם שבין הצדדים כולל שני תנאים בגינם התבקש פטור מקבלת אישור בית הדין להגבלים עסקיים: **הראשון**, תניית בלעדיות, לפיה סטארווד מתחייבת שלא לנהל מלון תחת המותג **W** מושא ההסכם, בשטחים באזור תל אביב-יפו המקיפים את המלון ובכפוף לחריגים המתוארים בהסכם. תנייה זו חלה, ביחס לחלק מהשטחים הנזכרים עד ליוני 2015, ואילו באשר ליתרת השטחים עד סוף שנת 2019. התניה מוגבלת, כך שלא תחול על מלונות שינוהלו תחת מותג אחר

1 להרחבה: ראו נימוקי התנגדות הממונה למיזוג שבין לקסן ישראל בע"מ לבין ישרוטל בע"מ; 2012 הגבלים עסקיים 5001984.



של סטארווד, מוצרי נופש של סטארווד שאינם מלון, מוצרי מגורים, על מלון שהוא חלק מפורטפוליו של לפחות 3 מלונות שסטארווד תרכוש, או על מלונות המופעלים במותג כיום או שכבר סוכם על הפעלתם (להלן: **"תניית הבלעדיות"**).

התנייה השניה בגינה מתבקש פטור היא תניית הגבלת מכירה, לפיה יפת מתחייבת למשך כל תקופת ההסכם שלא למכור את מבנה המלון ל"אדם אסור". "אדם אסור" מוגדר בהסכם כאדם העוסק בניהול, בבעלות או בניהול או במתן רישיון או זיכיון למותג בתי מלון או מערכת פתרונות לינה. כמו כן מוגדר "אדם אסור" כאדם המוכר בקהילה כבעל מוניטין מפקפק שאדם זהיר לא ירצה להיקשר עמו בעסקאות, או ככל אדם שנמצא תחת חקירה, שהורשע או שהוטלה עליו כל סנקציה אחרת מצד הרשויות הממשלתיות השונות. כמו כן מוגדר "אדם אסור" כאדם שלדעתו של ספק השירות, יכול לסכן כל רישיון הנחוץ לניהול הסדיר של המלון, לרבות רישיון למכירת אלכוהול, או כאדם שיכול לסכן כל אישור שנמצא בידי ספק השירות כתוצאה מקנסות ועונשים. להלן: **"תניית הגבלת המכירה"**.

ג. השפעת ההסדר על התחרות

תניית הבלעדיות אמנם מגבילה את כוחה של סטארווד לשווק את שירותי הניהול שהיא מציעה לבעלי מלונות אחרים באזור הגיאוגרפי עליו חל ההסדר, אך אין בה כדי להגביל את התחרות בחלק ניכר של השוק. ראשית, בתל אביב יש מספר לא מבוטל של מלונות ברמה דומה לרמת המלון שיוקם על-ידי יפת. שנית, קיימים מותגים אחרים (בינלאומיים ומקומיים) באמצעותם גורם המבקש לקבל שירותי ניהול בתי מלון בתל אביב-יפו, יוכל לעשות כן. אף אין בהסכם כדי למנוע מסטארווד לנהל מלון אחר תחת כל מותג אחר, אלא רק כדי למנוע ניהול מקביל של שני בתי מלון תחת אותו מותג באותו אזור גיאוגרפי. שלישית, חלק מבתי המלון כלל אינם משתמשים בשירותי ניהול אלא מנהלים את המלון באופן עצמאי. לא למותר לציין, כי בהתאם לאמור לעיל, תניית הבלעדיות מוגבלת בזמן.

כאמור, **תניית הגבלת המכירה** מגבילה את החופש של יפת להעביר את המלון לידיה של גורם המתחרה בסטארווד, ואולם גם תנייה זו, אינה מגבילה את התחרות בחלק ניכר מהשוק, שכן, כאמור, בתל אביב-יפו פועלים מספר מלונות ברמת מיתוג דומה למלון המוקם. עוד יצוין, כי אין בתניית הגבלת המכירה כדי למנוע מבעלי המלון להתחרות בסטארווד באמצעות מלון אחר או בכל דרך אחרת.

הכבילות המבוקשות נועדו לשמור על ערכה הכלכלי של עסקת המיזוג להן הן נלוות. מבחינתה של יפת, הערך הכלכלי של העסקה נובע, בין היתר, מכך שהיא תיחנה מהיתרון העסקי שיש במותג "W" אשר בבעלותה של סטארווד, ומכאן הטעם בהגבלת השימוש במותג לאזור גיאוגרפי תחום סביב המלון המוקם על-ידי יפת. בהקשר זה יודגש כי אין בהסכם כדי למנוע מסטארווד לנהל



מלון אחר תחת אחד המותגים האחרים שבבעלותה, או לנהל מלון אחר תחת המותג "W" באזור גיאוגרפי אחר.

תניית הגבלת המכירה למשך תקופת הסכם הניהול נועדה למנוע מיפת ליצור זיקה בין סטארווד למתחרה שלה. מעבר לעובדה שזיקה כאמור עלולה להציב את סטארווד במצב המעורר קושי בראי דיני ההגבלים העסקיים ולהיות בניגוד לאינטרס העסקי של סטארווד, היא עשויה להוביל לסיום הסכם הניהול לפני סיום התקופה הקבועה בו גם מסיבות אחרות. לשם המחשה, ניהול המלון כרוך בחשיפת סודות מסחריים של סטארווד בפני בעלי המלון; גם מטעם זה מכירת המלון לגורם המתחרה בסטארווד והעברת הזכויות הנתונות ליפת עלולה להוביל לפגיעה כלכלית בסטארווד כתוצאה מחשיפת סודות מסחריים. לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה כי עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו של ההסכם.

לבסוף, נתתי דעתי לתקופה הארוכה בגינה מתבקש הפטור. בנסיבות הייחודיות של העניין, בשים לב לכך שהכבילות דנן אינהרנטיות לעסקת מיזוג, אשר עניינה במתן שירותי ניהול למשך 30 שנה ואשר, לשיטת הצדדים, אינה חייבת בדיווח לממונה, ולאור האמור לעיל באשר לניתוח השפעות הכבילות על התחרות, ראיתי לנכון לתת פטור לתקופה ארוכה יחסית, כמפורט להלן.

ד. סוף דבר

מכל האמור לעיל, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ומיזוגים, ראיתי לנכון להשתמש בסמכות הנתונה לי בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים ולהעניק את הפטור המבוקש.

תוקפו של הפטור יהא למשך תקופת הסכם הניהול כפי שהובא בפניי או עד ליום 31 בדצמבר 2039 לפי המוקדם.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק ההגבלים העסקיים נתונה החלטתי זו לערר בתוך 45 יום בפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים, או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל עליו ניתן הפטור.


פרופ' דיוויד גילה

הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, יי אדר ב תשע"ד

12 במרץ 2014