

## הודעה על פטור מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988<sup>1</sup> (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמיזוגים, אני מודיע כי ביום י' באדר ב' התשע"ד (12 במרס 2014) החלטתי על מתן פטור מאישור הסדר כובל, כמפורט להלן:

מספר	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס / השירות
9494	Starwood Israel Hotel Management Inc. Yeffet LLC 36	תניית בלעדיות תניית הגבלת מכירה	מלונאות

תוקפו של הפטור מוגבל למשך תקופת הסכם הניהול שבין הצדדים, או עד יום י"ד בטבת הת"ת (31 בדצמבר 2039), לפי המוקדם מביניהם.

החלטתי מתבססת על כך שאין 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 מספר 9494, במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רח' עם ועולמו 4, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

ט"ז באדר ב' התשע"ד (18 במרס 2014)

(חמ 41-3-1ה)

דיויד גילה

הממונה על ההגבלים העסקיים

<sup>1</sup> ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התש"ס, עמ' 113.

## הודעה על פטור מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988<sup>1</sup> (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמיזוגים, אני מודיע כי ביום י"ד באדר ב' התשע"ד (16 במרס 2014) החלטתי על מתן פטור מאישור הסדר כובל, כמפורט להלן:

מספר	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס / השירות
9541	אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ פל-רום שירותים (תאגיד בהקמה) פל-רום תחזוקה (תאגיד בהקמה)	תניית תחרות תניית בלעדיות	שירותי אחריות ותיקונים למוצרי חשמל

תוקפו של הפטור מוגבל לארבע שנים.

החלטתי מתבססת על כך שאין 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 מספר 9541, במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רח' עם ועולמו 4, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

ט"ז באדר ב' התשע"ד (18 במרס 2014)

(חמ 41-3-1ה)

דיויד גילה

הממונה על ההגבלים העסקיים

<sup>1</sup> ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התש"ס, עמ' 113.



**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 בחוק<sup>1</sup>, 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 מלוות שסטארווד תרכוש, או על מלוות 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 מלוות 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 מלוות 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 מלוות 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' דוד גילה

הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, יי אדר ב תשע"ד

12 במרץ 2014



## **הועדה לפטורים ולמיזוגים**

### **המלצות**

**מועד הדיון: 29 בינואר 2013**

**מקום הדיון: משרד רשות ההגבלים העסקיים, רחוב עם ועולמו 4 ירושלים**

**בקשות מיזוג במסלול הירוק**

בפני חברי הועדה הוצגו בקשות המיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן :

מס' תיק	הצדדים למיזוג
9544	פל-רום שירותים (בהקמה) פל-רום אחזקה (בהקמה) אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ
9561	א.ת.ה מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ אי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ

### **החלטה**

חברי הועדה ממליצים לאשר את בקשות המיזוג על סמך חוות הדעת הכלכלית.

**בקשה לתיקון תנאי מיזוג**

בפני חברי הועדה הוצגה בקשה לתיקון תנאי מיזוג של המחלקה המשפטית כדלקמן :

מס' תיק	הצדדים למיזוג
7915	012 סמייל תקשורת בע"מ בי תקשורת (אס פי2) בע"מ "בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

### **החלטה**

חברי הועדה ממליצים על מתן ארכה של חודש לביצוע התנאי של מכירת מניות בזק שבבעלות יורוקום לצורך השלמת בדיקת הבקשה לתיקון תנאי מיזוג ע"י המחלקה הכלכלית.

**בקשת פטור**

בפני חברי הועדה הוצגה בקשת פטור וטיוטת פטור של המחלקה המשפטית כדלקמן :

מס' תיק	הצדדים להסדר
9494	סטאר ווד יפת (מלון W תל אביב)

### **החלטה**

חברי הועדה ממליצים ליתן פטור בבקשה הנ"ל על סמך טיוטת הפטור של המחלקה המשפטית.

9494



## בקשת לפטור מאישור הסדר כובל

בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן - "חוק ההגבלים העסקיים"), מוגשת בזה בקשה לפטור מאישור בית הדין, הסדר כובל שפרטיו כדלקמן:

1. הצדדים להסדר המבקשים את הפטור:

שם: Starwood Israel Hotel Management, Inc  
("סטארווד")

מען:

מען למסירת מסמכים: עו"ד מיכל רוטשילד, ארדינסט בן נתן ושות' עורכי דין, רח' ברקוביץ' 4 (מגדל המוזיאון) תל אביב 64238

2. הצדדים האחרים להסדר:	
שם:	36 YEFFET LLC ("יפת")
מען למסירת מסמכים:	
3. צורת ההסדר	בכתב
4. תיאור המסמכים הקובעים את ההסדר והנוגעים לו	
<p>4.1. Operating Services Agreement Between 36 Yeffet LLC and Starwood Israel Hotel Management, Inc., dated January 15, 2009 ("הסכם הניהול") נספח א' - (להלן: "הסכם הניהול")</p> <p>4.2. System License And Technical Assistance Agreement Between 36 Yeffet LLC and Starwood EAME License And Services Company BVBA, dated January 15, 2009 ("הסכם הרישיון") נספח ב' - (להלן: "הסכם הרישיון")</p> <p>4.3. The Development Consulting Services Agreement between Service Provider and Owner, dated January 15, 2009 – נספח ג' - (להלן: "הסכם הרישיון")</p> <p>4.4. The Condominium Marketing License Agreement between Licensor and Owner, dated January 15, 2009 – נספח ד' - (להלן: "הסכם הרישיון")</p> <p>4.5. First Amendment to Operating Services Agreement and other Agreements,</p>	

נספח ה' – Between 36 Yeffet LLC, Starwood Israel Hotel Management, Inc. (להלן: "התיקון הראשון").	
5.	<b>הנכס או השירות נשוא ההסדר</b>
תניית בלעדיות ותניית הגבלת מכירה המופיעות בסעיף 2.2 להסכם הרישיון ובסעיף 11.3(b) ונספח B להסכם הניהול, נלוות להסכם ניהול מלון אשר עתיד להיבנות ברחוב יפת 36, יפו (להלן: "המלון").	
6.	<b>מהות הכבילה ופרטים עליה</b>
6.1	<p><b>תניית בלעדיות:</b> האוסרת על סטארווד לפתוח, לנהל, להפעיל או לתת רישיון למלון תחת המותג בו פועל המלון נשוא ההסכם (כיום מותג 'W') בשטחים מצומצמים סביב תל אביב ויפו. Restricted Area T ("אזור T") מגדיר את השטח המצומצם סביב תל אביב, לגביו תניית הבלעדיות חלה עד לתאריך 31.7.2015. Restricted Area J ("אזור J") מגדיר את השטח המצומצם סביב יפו, לגביו תניית הבלעדיות חלה עד לתאריך 31.12.2019 (להלן: "הטריטוריה"). (כמוגדר בסעיף 2.2 להסכם הרישיון).</p> <p>יודגש כי מגבלה זו חלה בטריטוריה בלבד, ואפילו בתחום הטריטוריה היא אינה חלה על מלונות תחת מותג אחר 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.</p>
6.2	<p><b>תניית הגבלת מכירה:</b> תניית האוסרת על יפת, למכור את המבנה בו ממוקם המלון ל"אדם אסור" ("prohibited person") אשר מוגדר בהסכם הניהול ככל אדם העוסק בבעלות או בניהול או במתן רישיון או זיכיון למותג בתי מלון או מערכת פתרונות לינה; או ככל אדם המוכר בקהילה כבעל מוניטין רע שאדם זהיר לא ירצה להיקשר עמו בעסקאות; או ככל אדם שנמצא תחת חקירה, שהורשע או שנתון לכל סנקציה תחת הרשויות הממשלתיות השונות; או ככל אדם שלפי דעתו המושכלת של ספק השירות, יכול לסכן את רישיון האלכוהול של המלון או כל רישיון אחר הנחוץ לניהול הסדיר של המלון; או ככל אדם שיכול לסכן כל אישור שנמצא בידי ספק השירות בהתאם לחוק, או לגרום לספק השירות לפעול בניגוד לחוק, או לגרום לפגיעה בנכסים ובאינטרסים של ספק השירות כתוצאה מקנסות ועונשים. (כמוגדר בסעיף 11.3(b), ובנספח B להסכם הניהול).</p>
<b>7. תקופת ההסדר הכובל</b>	



תוקף ההסדרים :	
תניית הבלעדיות תחול על אזור T עד ליום 31.7.2015 בהתאם לסעיף D לתיקון הראשון, ועל אזור J עד ליום 31.12.2019 בהתאם לסעיף 2.2 להסכם הרישיון.	
תניית הגבלת המכירה תחול עד תום השנה ה-30 להפעלת המלון (עד ה-31 לדצמבר לאותה שנה), בהתאם לתאריך תפוגת החוזה בין הצדדים המוגדר בסעיף IV לנספח A של הסכם הניהול.	
8.	הנימוקים המצדיקים פטור מאישור בית הדין –
<u>רקע</u>	
8.1.	סטארווד הינה חברה פרטית, שהנה חברת חוץ הרשומה בישראל, בבעלות מלאה של Starwood Hotels and Resorts worldwide Inc, רשת בינלאומית העוסקת בניהול ובעלות על מלונות תחת המותגים: W, לה מרידיאן, שרתון ועוד. פעילות סטארווד בישראל מצומצמת כיום וכוללת את ניהול מלון שרתון תל אביב וכן מתן זיכיון למלון לה מרידיאן ים המלח ומלון לה מרידיאן אילת. לכשיפתח המלון תעניק לו סטארווד שירותי ניהול.
8.2.	יפת הינה חברה פרטית בבעלות אייבי רוזן ומייקל פוקס, אשר עתידה לבנות את המבנה בו ישוכן המלון נשוא בקשת פטור זו.
8.3.	ביום 15.1.2009 חתמו הצדדים על הסכם ארוך טווח לפיו תנהל סטארווד את המלון תחת המותג W, ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם הניהול, וראה פירוט במכתב המלווה.
8.4.	תהליך הפיתוח של המלון נתקל בעיכובים רבים. לאחרונה נרשמה התקדמות משמעותית של הצדדים בקשר עם קבלת האישורים וההרשאות הנחוצים להתחלת הפרויקט. משכך, ולאור החלטת הממונה על הגבלים עסקיים ("הממונה") בעניין מלון הנסיכה <sup>1</sup> , הצדדים מגישים בקשה זו.
<u>השפעת ההסכם על התחרות</u>	
8.5.	הכבילות בהסכם הן כבילות נלוות אופייניות לשיתוף פעולה ארוך טווח מסוג זה, אשר אינן מעלות כל חשש תחרותי, כמתואר להלן.
8.6.	<u>תניית בלעדיות</u> : קיימת תחרות משמעותית בין שחקנים רבים בתחום הטריטוריה, מכיוון שמלונות רבים במיתוג, סטנדרט ומחיר דומה פועלים או נמצאים בשלבי הקמה. לפיכך, אין חשש תחרותי כי המגבלה שנטלה סטארווד על עצמה תפגע בתחרות בשוק זה. מאידך, ההתחייבות שנטלה על עצמה סטארווד להימנע מלנהל מלון במותג זהה בקרבה המלון כמפורט לעיל, היא התחייבות מסחרית מקובלת שנועדה לשמור על האינטרסים הלגיטימיים של הצדדים כי יושקעו בפיתוח המלון ובשיווקו משאבים, ללא חשש כי השקעות אלו יניבו פירות לאחר. כבילה זו הינה מצומצמת ביותר ובמידה שאינה עולה על

<sup>1</sup> ראה החלטה לפי סעיף 21 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר דחיית מיזוג בין לקסן ישראל בע"מ לישרוטל בע"מ, 2012 הגבלים עסקיים 5001984.



הנדרש כדי להבטיח את האינטרסים של שני הצדדים. יודגש, אין כל מגבלה על סטארווד להיות מעורבת בניהול מלוונות במותג אחר ממשפחת המותגים אשר בבעלותה. ברור כי כבילה זו הינה קלת ערך.

8.7. ביום 21.4.13 אישר הממונה על הגבלים עסקיים ("הממונה") בקשת פטור מאישור הסדר כובל להסכם דומה להסכם נשוא בקשה זו שבין סטארווד למלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ שעניינו ניהול מלון תחת מותג שרתון בתל אביב ("החלטה בעניין שרתון"). בהקשר של תניית הבלעדיות קבע הממונה:

**"לא מצאתי כי הבלעדיות הגאוגרפית במותג פוגעת פגיעה של ממש בתחרות. ראשית, בתל אביב יש מספר גדול מספיק של מלוונות ברמה דומה לשל שרתון. שנית, קיימים מותגים אחרים (בינלאומיים ומקומיים) באמצעותם גורם המבקש להיכנס לתחום המלוונאות בתל אביב או להרחיב את פעילותו כאמור, יוכל לעשות כן. אף אין בהסכם כדי למנוע מסטארווד לנהל מלון אחר תחת כל מותג אחר, שבבעלותה או שלא בבעלותה, ישראלי או בינלאומי, אלא רק כדי למנוע ניהול מקביל של שני בתי מלון תחת אותו מותג באותו אזור גיאוגרפי. לאור האמור, הגעתי לכלל מסקנה כי האיסור על שימוש מקביל באותו מותג באזור הגיאוגרפי של המלון למשך תקופת ההסכם הינו כבילה אשר אין בה כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק"**

8.8. תניית הבלעדיות בהסכם בין סטארווד למלון מוגבלת לפרקי זמן קצרים יחסית. הכבילה מצומצמת ומינורית, ואינה פוגעת בתחרות.

8.9. תניית הבלעדיות הינה תנייה הנלווית תדיר להסכמי מיזוג. הרציונל של מתן פטור להסכמי בלעדיות כגון זה מצוי באינטרס הלגיטימי של הצדדים להבטיח שהצדדים ישקיעו את מלוא מרצם במיזם, וכי התמורה תגלם את מלוא שוויו של הממכר.<sup>2</sup> רציונל זה עומד גם בבסיס סעיף 3(8) לחוק ההגבלים העסקיים וכן בכללי ההגבלים העסקיים (פטור סוג לכבילות נלוות למיזוגים), התשס"ט – 2009 ("פטור הסוג לכבילות נלוות למיזוגים").

**"תניית אי תחרות בין צדדים לעסקה מסוג זה מהווה דפוס עסקי מקובל, שנועד להבטיח את נכונות הצדדים להשקיע מהונם וממרצם בפעילות נשוא ההסכם ולקדם את תכליתו."**<sup>3</sup>

8.10. תניית הבלעדיות נובעת מעצם שיתוף הפעולה בין הצדדים והיא תיונית לעסקה.

8.11. תניית הגבלת המכירה: ההתחייבות שנטלה על עצמה יפת להימנע מלמכור את המלון ל"אדם אסור" נועדה למנוע מצב בו סטארווד מנהלת עבור מתחרה את המלון. בעל המלון נחשף, מטבע הדברים, למידע מסחרי רגיש של הגוף המנהל את המלון. כך למשל על פי סעיף 5.1.1 להסכם הניהול אמורה סטארווד להכין תכנית הפעלה שנתית עבור המלון, ובהתאם לנהלי סטארווד, על יפת לאשר את התכנית. בנוסף, בהתאם לסעיף 10.1 להסכם הניהול, ליפת גישה נרחבת למידע הכלכלי והתפעולי של המלון ואף גישה לצוות הניהול הבכיר של

<sup>2</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין הסכם בין אשת ארגון שירותי תיירות בע"מ לבין ראשונטורס 2000 בע"מ, 2010 הגבלים עסקיים 5001598.

<sup>3</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין חברת ישראלופט תעשיות (1972) בע"מ, ישראלופט אחזקה (1972) בע"מ ו-Kone Elevators Ltd., 2009 הגבלים עסקיים 5001548. ראה גם החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל בעניין ההסדר בין Ecolab JVZ Ltd., Inc., זוהר דליה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואקולאב זוהר דליה שותפות מוגבלת, 2009 הגבלים עסקיים 5001452.

המלון.

8.12. ברור כי מצב דברים בו גוף מתחרה לסטארווד ייחשף לסודותיה המסחריים כמנהלת המלון, אינו סביר וחושף את סטארווד לסיכונים מסחריים ואף משפטיים. הכבילה נועדה למנוע מצב בו על סטארווד ייכפה שיתוף פעולה עם מתחרה או עם אדם בעל אינטרסים נוגדים לשלה, מצב דברים שדיני ההגבלים העסקיים ודאי אינם מעודדים.

8.13. דוגמא בולטת לסבירות התנייה, הינה שכיחותן של תניות שמירה על סודיות בהסכמים בין צדדים למיזם משותף, אשר מגבילות את העברת המידע למתחרים, בתקופת ההסכם ולאחריה. תניות מסוג זה נותנות מענה הולם לחשש מפגיעה עסקית כבדה אשר תיגרם לצד המוסר מידע במסגרת המיזם המשותף, וכתוצאה מחשיפת המידע למתחריו. באופן דומה, תניית הגבלת המכירה, מונעת אפשרות לפיה יועבר מידע סודי, בעל ערך תחרותי, מצד למיזם משותף אל מתחרה.<sup>4</sup>

8.14. תנייה דומה אושרה בהחלטת הממונה בעניין ניהול מלון שרתון. וגם בהקשר של תנייה זו קבע הממונה:

**"עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו של ההסכם"**

סוף דבר

עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת תחרות או מניעתה ואין טמונה בהסדר פגיעה כלשהי בתחרות. לאור העובדה כי באזור תל אביב-יפו ישנם עוד מספר גדול מספיק של מלונות ברמת מיתוג דומה למלון, וכן לאור העובדה כי אין בתניית הגבלת המכירה כדי למנוע מיפת להתחרות בסטארווד באמצעות מלון אחר או בכל דרך אחרת וכי אין מניעה מסטארווד להתחרות ביפת ובמלון באמצעות מותגים אחרים אשר בבעלותה, אין בהסדרים המפורטים לעיל כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק או בציבור.

על סמך כל האמור לעיל, מתבקש הממונה על ההגבלים העסקיים להפעיל את סמכותו על פי הוראות סעיף 14 (א) לחוק ההגבלים העסקיים ולפטור את הצדדים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להגבלים העסקיים להסדר נשוא בקשה זו.

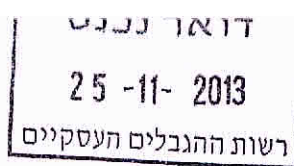
**אני מצהיר שכל הפרטים האמורים הם מלאים ונכונים שהמסמכים המצורפים הם נכונים ומלבדם אין כל מסמך אחר הקובע את ההסדר או הנוגע לו.**

<sup>4</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור חלקי מאישור הסדר כובל להסדר שבין חברת הרשת הרביעית בע"מ לבין בעלי המניות בה, 2012 הגבלים עסקיים 5001971. ראה גם החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין תפן יזמות בע"מ לבין דנקנר השקעות בע"מ בדבר הקמת חברה שתעסוק בייזום, הקמה וניהול של פארקי תעשייה, 2000 הגבלים עסקיים 3009344.

חתימה וחותמת:	שם:	תאריך:
_____	_____	_____
חתימה וחותמת:	שם:	תאריך:
_____	_____	_____



9494



## Application for Exemption from Approval of a Restrictive Trade Practice

Pursuant to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 (hereinafter, "the Restrictive Trade Practices Law"), an application is hereby filed for exemption from the Antitrust Tribunal approval of a restrictive arrangement, the details of which are as follows:

**1. The parties to the Restrictive Arrangement who are applying for the exemption:**

Name: Starwood Israel Hotel Management Inc. ("Starwood")  
 Address: Sheraton Tel Aviv Hotel, 115 Hayarkon Street, Tel Aviv 63573  
 Document delivery address: c/o Attorney Michal Rothschild  
 Erdinast Ben Nathan and Associates Law Offices  
 4 Berkovitz Street (Museum Tower)  
 Tel Aviv 64238

**2. The other parties to the Restrictive Arrangement:**

Name: 36 YEFFET LLC ("Yeffet")  
 Address:  
 Document delivery address:

**3. Form of Restrictive Arrangement:** In writing.

**4. Description of the documents that define and are related to the Restrictive Arrangement**

- 4.1. Operating Services Agreement between 36 Yeffet LLC and Starwood Israel Hotel Management, Inc., dated January 15, 2009 – Appendix A (hereinafter, "the Management Agreement").
- 4.2. System License and Technical Assistance Agreement between 36 Yeffet LLC and Starwood EAME License And Services Company BVBA, dated January 15, 2009 – Appendix B (hereinafter, "the License Agreement").
- 4.3. The Development Consulting Services Agreement between Service Provider and Owner, dated January 15, 2009 – Appendix C.
- 4.4. The Condominium Marketing License Agreement between Licensor and Owner, dated January 15, 2009 – Appendix D.
- 4.5. First Amendment to Operating Services Agreement and other Agreements, Between 36 Yeffet LLC, Starwood Israel Hotel Management, Inc – Appendix E.

5. **The property or service subject of the restrictive arrangement**

6. Exclusivity arrangement and a restriction on sale arrangement, appearing in section 2.2 of the License Agreement and in section 11.3(b) and exhibit B to the Management Agreement, accompanying the Parties' long term Management Agreement of a hotel that will be built on 36 Yeffet street, Jaffa (hereinafter, "the hotel"). **The nature and details of the restraints**

- 6.1. Exclusivity arrangement that prohibits Starwood from owning, operating, or granting a license to any hotel under the W brand, in a restricted area surrounding Tel Aviv and Jaffa. Restricted Area T (hereinafter, "area T") defines a limited area around Tel Aviv, to which the Exclusivity arrangement applies until the 31<sup>st</sup> of July, 2015. Restricted Area J (hereinafter, "area J") defines a limited area around Jaffa, to which the Exclusivity arrangement applies until the 31<sup>st</sup> of December, 2019 (as defined in Section 2.2 of the License Agreement) (hereinafter, "the territory").

It should be emphasized that the restriction applies on the territory alone, and even within the territory it does not apply to Starwood's vacation products or to Starwood's residential products that are not marketed as hotels, or to hotel that is part of a portfolio of at least 3 hotels which become Starwood Properties, or to hotels that are operated by Starwood at present or to those that their operation have already been agreed on.

- 6.2. Restriction on sale arrangement: An arrangement that prohibits Yeffet from selling the building in which the hotel is located to a "Prohibited Person", which is defined in the Management Agreement as any person that is engaged in the business of owning, operating, licensing (as licensor) or franchising (as franchisor) a hotel brand or lodging system or any affiliate of any such person. Or as any person that is known in the community to have a bad reputation, which a prudent person would not wish to engage with in a commercial venture. Or as any person that is under investigation by any Governmental Authority, or has been indicted or convicted of a crime, fraud or similar malfeasance. Or as any person that can jeopardize the hotel's liquor license or any other approvals required to operate the hotel. Or as any person that can jeopardize any approvals the service provider has under any laws. Or as any person that can cause the service provider break the law and cause damages to assets and interests of the service provider as a result from fines and punishments (as defined in Section 11.3(b) and exhibit B of the Management Agreement).



## 7. Term of the Restrictive Arrangement

The exclusivity arrangement will last until 31<sup>st</sup> of July 2015 (regarding area T) or until 31<sup>st</sup> of December 2019 (regarding area J) as defined in section D of the First Amendment and section 2.2 of the License Agreement. The Restriction on Sale Arrangement will last until the end of the full 30<sup>th</sup> year of operation, in accordance to the expiration date of the agreement between the parties as defined in section IV in exhibit A of the Management Agreement.

## 8. The reasons that justify an exemption from Tribunal approval:

### Background

- 8.1. Starwood is a private company, wholly owned by Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc., a public company engaged in the ownership and management of hotels operating under various brands including, W, Le Méridien, and Sheraton. Starwood's operations in Israel are currently limited and comprise the management of only one hotel: the Sheraton Tel Aviv Hotel and the franchise of two hotels: the Le Méridien Dead Sea Hotel, and the Le Méridien Eilat Hotel. When W Hotel will be opened, Starwood will provide management services to the hotel.
- 8.2. Yeffet is a private company owned by Ivy Rozen and Michael Fox; the company intends to build the hotel.
- 8.3. On January 15, 2009, the Parties signed a long-term agreement, according to which Starwood will manage the hotel under the W brand, subject to the conditions set forth in the Management Agreement;
- 8.4. The development of the hotel has encountered substantial impediments. Recently the parties have made substantial progress with regard to achieving the necessary authorizations and permits required to complete the project. Therefore, and in light of the Antitrust Commissioner ("**the Commissioner**") decision in the matter of the Princes Hotel<sup>1</sup>, the parties are submitting this exemption request.

### The Agreement's Influence on Competition

- 8.5. The restraints mentioned above are restraints that typically accompany a long-term collaboration of this kind, and which raise no competitive concerns, as described below.
- 8.6. Exclusivity arrangement: There is a significant competition between players, because of the amount of hotels of the same branding, standard and price that are operating or in

---

<sup>1</sup> See decision according to Section 21 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 an objection to the Merger between Lexan Israel LTD and Isrotel LTD; 2012 Restrictive Trade Practices 5001984.



establishment within the territory. Therefore, there is no competitive concern the restriction Starwood assumed will hurt the competition in this market. The restraint is designed to protect the Parties' legitimate interests, and assure them that the resources invested in the hotel's development and marketing would not generate profit for others. This restraint is limited and its scope and does not exceed that necessary to ensure both parties' interests. It should be stressed that there is no restriction on Starwood from becoming involved in the management of hotels under any of the other brands in the family of brands that it owns. Obviously this restraint is of limited or no influence on competition in the relevant markets.

- 8.7. On 21<sup>st</sup> of April, 2013, the Antitrust Commissioner ("**the Commissioner**") has exempted a similar arrangement between Starwood and Hotel Cosmopolitan (1971) Limited, concerning the operation of a hotel in Tel Aviv under the Sheraton Brand ("**the Sheraton Decision**"). With regards to the exclusivity arrangement, the Commissioner wrote:

**"The geographic exclusivity of the brand has no significant impact on competition. First, there are quite a lot of hotels of the same level as Sheraton in Tel-Aviv. Second, there are different brands (international and local) that could be used by anyone who wishes to open a hotel, or expand his activity as aforesaid. In addition, the agreement does not prevent Starwood from operating hotels under any other brand, owned by Starwood or not, Israeli or international. It only prevents it from operating simultaneously two hotels under the same brand, in the same geographic area. With that been said, my conclusion is that the restriction of using the same brand in the same geographic area of the hotel for the period of time set in the agreement, has no significant impact on the competition in the market."**

- 8.8. The exclusivity arrangement between Starwood and Yeffet is limited to short periods of time. The restriction is minor and has no effect on competition.
- 8.9. An exclusivity arrangement is an arrangement that frequently accompanies merger agreements. The rationale for granting an exemption for non-competition agreements of this kind is found in the parties' legitimate interest to ensure that the merger is not emptied of all value by subsequent competition by one or both of the parties, and that

the consideration reflects the full value of the merging parties.<sup>2</sup> This rationale also underpins Section 8(3) of the Law of Restrictive Trade Practices (Block Exemption for Restraints Accompanying Mergers) 5769-2009.

**“A non-competition arrangement between parties to a transaction of this type constitutes a conventional business pattern that is designed to ensure the parties’ willingness to invest their own funds and energy in the operations subject of the Agreement, and to promote its objective.”<sup>3</sup>**

- 8.10. The exclusivity arrangement stems from the Parties’ collaboration and is essential to the transaction.
- 8.11. Restriction on sale arrangement: The obligation that Yeffet assumed, to refrain from selling the hotel to a "Prohibited Person", was designed to prevent a situation in which Starwood manages the hotel for a competitor. In the ordinary course of events, a hotel’s owner is privy to sensitive commercial information regarding the organization that operates the hotel. For example, according to Section 5.1.1 of the said Management Agreement, Starwood should prepare an annual work plan for the hotel according to Starwood’s procedures, and Yeffet should approve the said plan; According to Section 10.1 of the Management Agreement, Yeffet has extensive access to the hotel’s financial and operating information as well as access to the hotel’s senior management team.
- 8.12. Clearly, any state of affairs in which Starwood’s trade secrets as a hotel manager are revealed to a competitor, is not reasonable and exposes Starwood to commercial risks, and legal risks. The restraint was designed to prevent a situation in which Starwood is forced to cooperate with its competitor, a situation that is surely not encouraged by the restrictive trade practice laws.
- 8.13. A prominent illustration of the reasonableness of the restraint is the frequency at which non-disclosure arrangements that restrict the transfer of information to

---

<sup>2</sup> See decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of exemption from approval of a restrictive arrangement, regarding an agreement between Eshet Tourism Services Organization Ltd and Rishontours 2000 Ltd; 2010 Restrictive Trade Practices 5001598.

<sup>3</sup> See decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of exemption of approval of a restrictive arrangement, regarding an agreement between Isralift Industries (1972) Ltd, Isralift Holdings (1972) Ltd., and Kone Elevators Ltd; 2009 Restrictive Trade Practices 5001548. Also see decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of an exemption from an approval of a restrictive arrangement in the matter of the arrangement between Ecolab, Ecolab JVZ Ltd, Zohar Dalia Agricultural Cooperative Association Ltd, and Ecolab Zohar Dalia Limited Partnership; 2009 Restrictive Trade Practices 5001452.



competitors during a joint venture period and thereafter, are included in agreements between parties to a joint venture. Restraints of this kind offer an adequate solution to concerns of business damage caused to the party that discloses information as part of the joint venture. Similarly, the restriction on sale arrangement prevents the otherwise inevitable situation in which confidential and valuable business information is transferred by a joint venture party to the other party's competitor.<sup>4</sup>

8.14. Similar restriction was approved by the Commissioner in the Sheraton Decision. With regards to the restriction on sale arrangement, the Commissioner ruled:

**"The essence of the condition is not reducing the competition or preventing competition, and it does not consist restrictions that aren't necessary to the execution of the agreement"**

In Summary

The objective of the arrangement is not a reduction or elimination of competition, and the arrangement has no adverse impact on competition. In light of the quantity of hotels in the same branding level as the hotel; and of the fact the Restriction on sale arrangement does not prevent Yeffet from competing against Starwood using another hotel, or in any other way; and of the fact nothing prevents Starwood from competing against Yeffet using other brands it owns, the restrictions mentioned above does not impose any concern of hurting the competition in the market or hurting the public. Based on the above, the Commissioner is requested to exercise the power vested in him under the provisions of Section 14(a) of the Law of Restrictive Trade Practices and exempt the parties of the obligation to obtain approval of the Tribunal of Restrictive Trade Practices for the arrangements subject of this application.

---

<sup>4</sup> See decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of partial exemption from approval of a restrictive arrangement for an arrangement between Hevrat Reshet Rivi'it Ltd and its shareholders; 2012 Restrictive Trade Practices 5001971. Also see decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of exemption from approval of a restrictive arrangement for an agreement between Tefen Yazamut Ltd and Dankner Hashkaot Ltd, regarding the establishment of a company dealing in the development, construction, and management of industrial parks; 2000 Restrictive Trade Practices 3009344.



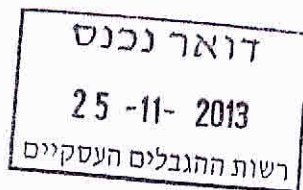
I affirm that all the above details are complete and accurate and that the attached documents are correct and no other document determines or concerns the arrangement.

Date: 11/19/2013 Name: MICHAEL  
DOJLIDWO

Signature and stamp:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Michael Dojlidwo', written in a cursive style.

9494



## בקשת לפטור מאישור הסדר כובל

בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן - "חוק ההגבלים העסקיים"), מוגשת בזה בקשה לפטור מאישור בית הדין, הסדר כובל שפרטיו כדלקמן:

1. הצדדים להסדר המבקשים את הפטור:

שם: 36 YEFFET LLC ("יפת")

מען:

מען למסירת מסמכים: עו"ד רונית אמיר יניב ואו עו"ד רון גוטמן, יגאל ארנון ושות', רח' מרכז עזריאלי 1 (המגדל העגול) תל אביב 67021

2. הצדדים האחרים להסדר:

שם:

Starwood Israel Hotel Management, Inc ("סטארווד")

מען

למסירת

מסמכים:

עו"ד מיכל רוטשילד, ארדינסט בן נתן ושות' עורכי דין, רח' ברקוביץ' 4 (מגדל המוזיאון) תל אביב 64238

3.

צורת

ההסדר

בכתב

4. תיאור המסמכים הקובעים את ההסדר והנוגעים לו

- 4.1. Operating Services Agreement Between 36 Yeffet LLC and Starwood Israel Hotel Management, Inc., dated January 15, 2009 (להלן: "הסכם הניהול") נספח א'
- 4.2. System License And Technical Assistance Agreement Between 36 Yeffet LLC and Starwood EAME License And Services Company BVBA, dated January 15, 2009 (להלן: "הסכם הרישיון") נספח ב'
- 4.3. The Development Consulting Services Agreement between Service Provider and Owner, dated January 15, 2009 – נספח ג'
- 4.4. The Condominium Marketing License Agreement between Licensor and Owner, dated January 15, 2009 – נספח ד'
- 4.5. First Amendment to Operating Services Agreement and other Agreements, Between 36 Yeffet LLC, Starwood Israel Hotel Management, Inc. – נספח ה'

(להלן: "התיקון הראשון").	
5.	<b>הנכס או השירות נשוא ההסדר</b>
תניית בלעדיות ותניית הגבלת מכירה המופיעות בסעיף 2.2 להסכם הרשיון ובסעיף 11.3(b) ונספח B להסכם הניהול, נלוות להסכם ניהול מלון אשר עתיד להיבנות ברחוב יפת 36, יפו (להלן: "המלון").	
6.	<b>מהות הכבילה ופרטים עליה</b>
6.1	<p><b>תניית בלעדיות:</b> תנייה האוסרת על סטארוד לפתוח, לנהל, להפעיל או לתת רישיון למלון תחת המותג בו פועל המלון נשוא ההסכם (כיום מותג 'W') בשטחים מצומצמים סביב תל אביב ויפו. Restricted Area T ("אזור T") מגדיר את השטח המצומצם סביב תל אביב, לגביו תניית הבלעדיות חלה עד לתאריך 31.7.2015. Restricted Area J ("אזור J") מגדיר את השטח המצומצם סביב יפו, לגביו תניית הבלעדיות חלה עד לתאריך 31.12.2019 (להלן: "הטריטוריה"). (כמוגדר בסעיף 2.2 להסכם הרישיון).</p> <p>יודגש כי מגבלה זו חלה בטריטוריה בלבד, ואפילו בתחום הטריטוריה היא אינה חלה על מלונות תחת מותג אחר של סטארוד, מוצרי נופש של סטארוד שאינם מלון, מוצרי מגורים, על מלון שהוא חלק מפורטפוליו של לפחות 3 מלונות שסטארוד תרכוש, או על מלונות המופעלים במותג כיום או שכבר סוכם על הפעלתם.</p>
6.2	<p><b>תניית הגבלת מכירה:</b> תנייה האוסרת על יפת, למכור את המבנה בו ממוקם המלון ל"אדם אסור" ("prohibited person") אשר מוגדר בהסכם הניהול ככל אדם העוסק בבעלות או בניהול או במתן רישיון או זיכיון למותג בתי מלון או מערכת פתרונות לינה; או ככל אדם המוכר בקהילה כבעל מוניטין רע שאדם זהיר לא ירצה להיקשר עמו בעסקאות; או ככל אדם שנמצא תחת חקירה, שהורשע או שנתון לכל סנקציה תחת הרשויות הממשלתיות השונות; או ככל אדם שלפי דעתו המושכלת של ספק השירות, יכול לסכן את רישיון האלכוהול של המלון או כל רישיון אחר הנחוץ לניהול הסדיר של המלון; או ככל אדם שיכול לסכן כל אישור שנמצא בידי ספק השירות בהתאם לחוק, או לגרום לספק השירות לפעול בניגוד לחוק, או לגרום לפגיעה בנכסים ובאינטרסים של ספק השירות כתוצאה מקנסות ועונשים. (כמוגדר בסעיף 11.3(b), ונספח B להסכם הניהול).</p>
<b>7. תקופת ההסדר הכובל</b>	
תוקף ההסדרים:	
תניית הבלעדיות תחול על אזור T עד ליום 31.7.2015 בהתאם לסעיף D לתיקון הראשון, ועל אזור J עד ליום 31.12.2019 בהתאם לסעיף 2.2 להסכם הרישיון.	
תניית הגבלת המכירה תחול עד תום השנה ה-30 להפעלת המלון (עד ה-31 לדצמבר לאותה שנה), בהתאם	



לתאריך תפוגת החוזה בין הצדדים המוגדר בסעיף IV לנספח A של הסכם הניהול.	
8.	הנימוקים המצדיקים פטור מאישור בית הדין –
<u>רקע</u>	
8.1.	יפת הינה חברה פרטית בבעלות אייבי רוזן ומייקל פוקס, אשר עתידה לבנות את המבנה בו ישכון המלון נשוא בקשת פטור זו.
8.2.	סטארווד הינה חברה פרטית, שהנה חברת חוץ הרשומה בישראל, בבעלות מלאה של Starwood Hotels and Resorts worldwide Inc, רשת בינלאומית העוסקת בניהול ובעלות על מלונות תחת המותגים: W, לה מרידיאן, שרתון ועוד. פעילות סטארווד בישראל מצומצמת כיום וכוללת את ניהול מלון שרתון תל אביב וכן מתן זיכיון למלון לה מרידיאן ים המלח ומלון לה מרידיאן אילת. לכשיפתח המלון תעניק לו סטארווד שירותי ניהול.
8.3.	ביום 15.1.2009 חתמו הצדדים על הסכם ארוך טווח לפיו תנהל סטארווד את המלון תחת המותג W, ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם הניהול, וראה פירוט במכתב המלווה.
8.4.	תהליך הפיתוח של המלון נתקל בעיכובים רבים. לאחרונה נרשמה התקדמות משמעותית של הצדדים בקשר עם קבלת האישורים וההרשאות הנחוצים להתחלת הפרויקט. משכך, ולאור החלטת הממונה על הגבלים עסקיים ("הממונה") בעניין מלון הנסיכה <sup>1</sup> , הצדדים מגישים בקשה זו.
<u>השפעת ההסכם על התחרות</u>	
8.5.	הכבילות בהסכם הן כבילות נלוות אופייניות לשיתוף פעולה ארוך טווח מסוג זה, אשר אינן מעלות כל חשש תחרותי, כמתואר להלן.
8.6.	<u>תניית בלעדיות</u> : קיימת תחרות משמעותית בין שחקנים רבים בתחום הטריטוריה, מכיוון שמלונות רבים במיתוג, סטנדרט ומחיר דומה פועלים או נמצאים בשלבי הקמה. לפיכך, אין חשש תחרותי כי המגבלה שנטלה סטארווד על עצמה תפגע בתחרות בשוק זה. מאידך, ההתחייבות שנטלה על עצמה סטארווד להימנע מלנהל מלון במותג זהה בקרבה המלון כמפורט לעיל, היא התחייבות מסחרית מקובלת שנועדה לשמור על האינטרסים הלגיטימיים של הצדדים כי יושקעו בפיתוח המלון ובשיווקו משאבים, ללא חשש כי השקעות אלו יניבו פירות לאחר. כבילה זו הינה מצומצמת ביותר ובמידה שאינה עולה על הנדרש כדי להבטיח את האינטרסים של שני הצדדים. יודגש, אין כל מגבלה על סטארווד להיות מעורבת בניהול מלונות במותג אחר ממשפחת המותגים אשר בבעלותה. ברור כי כבילה זו הינה קלת ערך.
8.7.	ביום 21.4.13 אישר הממונה בקשת פטור מאישור הסדר כובל להסכם דומה להסכם נשוא

<sup>1</sup> ראה החלטה לפי סעיף 21 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמי"ח-1988 בדבר דחיית מיזוג בין לקסן ישראל בע"מ לישרוטל בע"מ, 2012 הגבלים עסקיים 5001984.

בקשה זו שבין סטארוד למלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ שעניינו ניהול מלון תחת מותג שרתון בתל אביב ("החלטה בעניין שרתון"). בהקשר של תניית הבלעדיות קבע הממונה:

"לא מצאתי כי הבלעדיות הגאוגרפית במותג פוגעת פגיעה של ממש בתחרות. ראשית, בתל אביב יש מספר גדול מספיק של מלונות ברמה דומה לשל שרתון. שנית, קיימים מותגים אחרים (בינלאומיים ומקומיים) באמצעותם גורם המבקש להיכנס לתחום המלונאות בתל אביב או להרחיב את פעילותו כאמור, יוכל לעשות כן. אף אין בהסכם כדי למנוע מסטארוד לנהל מלון אחר תחת כל מותג אחר, שבבעלותה או שלא בבעלותה, ישראלי או בינלאומי, אלא רק כדי למנוע ניהול מקביל של שני בתי מלון תחת אותו מותג באותו אזור גיאוגרפי. לאור האמור, הגעתי לכלל מסקנה כי האיסור על שימוש מקביל באותו מותג באזור הגיאוגרפי של המלון למשך תקופת ההסכם הינו כבילה אשר אין בה כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק"

8.8. תניית הבלעדיות בהסכם בין סטארוד למלון מוגבלת לפרקי זמן קצרים יחסית (בין 3 ל-10 שנים). הכבילה מצומצמת ומינורית, ואינה פוגעת בתחרות.

8.9. תניית הבלעדיות הינה תנייה הנלווית תדיר להסכמי מיזוג. הרציונל של מתן פטור להסכמי בלעדיות כגון זה מצוי באינטרס הלגיטימי של הצדדים להבטיח שהצדדים ישקיעו את מלוא מרצם במיזם, וכי התמורה תגלם את מלוא שוויו של הממכר.<sup>2</sup> רציונל זה עומד גם בבסיס סעיף 3(8) לחוק ההגבלים העסקיים וכן בכללי ההגבלים העסקיים (פטור סוג לכבילות נלוות למיזוגים), התשס"ט – 2009 ("פטור הסוג לכבילות נלוות למיזוגים").

**"תניית אי תחרות בין צדדים לעסקה מסוג זה מהווה דפוס עסקי מקובל, שנועד להבטיח את נכונות הצדדים להשקיע מהונם וממרצם בפעילות נשוא ההסכם ולקדם את תכליתו."**<sup>3</sup>

8.10. תניית הבלעדיות נובעת מעצם שיתוף הפעולה בין הצדדים והיא חיונית לעסקה.

8.11. תניית הגבלת המכירה: ההתחייבות שנטלה על עצמה יפת להימנע מלמכור את המלון ל"אדם אסור" נועדה למנוע מצב בו סטארוד מנהלת עבור מתחרה את המלון. בעל המלון נחשף, מטבע הדברים, למידע מסחרי רגיש של הגוף המנהל את המלון. כך למשל על פי סעיף 5.1.1 להסכם הניהול אמורה סטארוד להכין תכנית הפעלה שנתית עבור המלון, ובהתאם לנהלי סטארוד, על יפת לאשר את התכנית. בנוסף, בהתאם לסעיף 10.1 להסכם הניהול, ליפת גישה נרחבת למידע הכלכלי והתפעולי של המלון ואף גישה לצוות הניהול הבכיר של המלון.

8.12. ברור כי מצב דברים בו גוף מתחרה לסטארוד ייחשף לסודותיה המסחריים כמנהלת המלון, אינו סביר וחושף את סטארוד לסיכונים מסחריים ואף משפטיים. הכבילה נועדה למנוע מצב בו על סטארוד ייכפה שיתוף פעולה עם מתחרה או עם אדם בעל אינטרסים נוגדים

<sup>2</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין אשת ארגון שירותי תיירות בע"מ לבין ראשונטורס 2000 בע"מ, 2010 הגבלים עסקיים 5001598.

<sup>3</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין חברת ישראלופט תעשיות (1972) בע"מ, ישראלופט אחזקה (1972) בע"מ ו-Kone Elevators Ltd., 2009 הגבלים עסקיים 5001548. ראה גם החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל בעניין ההסדר בין Ecolab JVZ Ltd., Inc., זוהר דליה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואקולאב זוהר דליה שותפות מוגבלת, 2009 הגבלים עסקיים 5001452.



לשלה, מצב דברים שדיני ההגבלים העסקיים ודאי אינם מעודדים.

8.13. דוגמא בולטת לסבירות התנייה, הינה שכחותן של תניות שמירה על סודיות בהסכמים בין צדדים למיזם משותף, אשר מגבילות את העברת המידע למתחרים, בתקופת ההסכם ולאחריה. תניות מסוג זה נותנות מענה הולם לחשש מפגיעה עסקית כבדה אשר תיגרם לצד המוסר מידע במסגרת המיזם המשותף, וכתוצאה מחשיפת המידע למתחריו. באופן דומה, תניית הגבלת המכירה, מונעת אפשרות לפיה יועבר מידע סודי, בעל ערך תחרותי, מצד למיזם משותף אל מתחרה.<sup>4</sup>

8.14. תנייה דומה אושרה בהחלטת הממונה בעניין ניהול מלון שרתון. וגם בהקשר של תנייה זו קבע הממונה:

**"עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו של ההסכם"**

#### סוף דבר

עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת תחרות או מניעתה ואין טמונה בהסדר פגיעה כלשהי בתחרות. לאור העובדה כי באזור תל אביב-יפו ישנם עוד מספר גדול של מלונות ברמת מיתוג דומה למלון, וכן לאור העובדה כי אין בתניית הגבלת המכירה כדי למנוע מיפת להתחרות בסטארוד באמצעות מלון אחר או בכל דרך אחרת וכי אין מניעה מסטארוד להתחרות ביפת ובמלון באמצעות מותגים אחרים אשר בבעלותה, אין בהסדרים המפורטים לעיל כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק או בציבור. על סמך כל האמור לעיל, מתבקש הממונה על ההגבלים העסקיים להפעיל את סמכותו על פי הוראות סעיף 14 (א) לחוק ההגבלים העסקיים ולפטור את הצדדים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להגבלים העסקיים להסדר נשוא בקשה זו.

**אני מצהיר שכל הפרטים האמורים הם מלאים ונכונים שהמסמכים המצורפים הם נכונים ומלבדם אין כל מסמך אחר הקובע את ההסדר או הנוגע לו.**

תאריך:	שם:	חתימה וחותמת:
15.10.13	36 יפה אלה ס' שחר פרי	36 Yefet LLC
תאריך:	שם:	חתימה וחותמת:

<sup>4</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמי"ח-1988 בדבר מתן פטור חלקי מאישור הסדר כובל להסדר שבין חברת הרשת הרביעית בע"מ לבין בעלי המניות בה, 2012 הגבלים עסקיים 5001971. ראה גם החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמי"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין תפן יזמות בע"מ לבין דנקנר השקעות בע"מ בדבר הקמת חברה שתעסוק בייזום, הקמה וניהול של פארקי תעשייה, 2000 הגבלים עסקיים 3009344.