



רשות ההגבלים העסקיים

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

בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל שצדדים לו

Starwood Israel Hotel Management, Inc.

ומלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ

א. פתח דבר

ביום 24 בינואר 2013 הונחה לפניי בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "**חוק ההגבלים העסקיים**" או "**החוק**"), להסכם שהצדדים לו הם Starwood Israel Hotel Management, Inc. (להלן: "**סטארווד**") ומלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ (להלן: "**קוסמופוליטן**"; וביחד: "**הצדדים**").

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, כמו גם את השפעתן האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיוזגים, 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

קוסמופוליטן הינה חברה פרטית, אשר הנכס המניב היחיד בבעלותה הינו מלון שרתון תל אביב הנמצא ברחוב הירקון 115, תל אביב-יפו (להלן: "**המלון**" או "**מלון שרתון תל אביב**").

סטארווד הינה חברה פרטית, אשר הינה חברת חוץ הרשומה בישראל, העוסקת במתן שירותי ניהול מלונות תחת המותגים שרתון, מרידיאן ועוד. סטארווד מנהלת כיום בישראל את מלון שרתון תל אביב, וכן העניקה סטארווד זיכיון עבור מלון מרידיאן ים המלח ולמלון מרידיאן אילת. בנוסף לכך, סטארווד מתעתדת אף לנהל את מלון W תל אביב, אשר בנייתו טרם החלה.

סטארווד וקוסמופוליטן התקשרו ביניהן בהסכם לפיו תנהל סטארווד את המלון למשך תקופה של 20 שנים. המדובר בעסקת מיוזג כהגדרתו בחוק ההגבלים העסקיים¹ אך עמדת הצדדים היא כי המיוזג אינו חייב בהגשת הודעת מיוזג, מאחר ותנאי סעיף 17 לחוק אינם מתקיימים בו.

על אף שהמיוזג לא הובא לבחינתו, כולל ההסכם שבין הצדדים שני תנאים בגינם התבקש פטור מקבלת אישור בית הדין להגבלים עסקיים: **הראשון**, תניית בלעדיות, לפיה סטארווד מתחייבת שלא לנהל מלון נוסף תחת המותג "שרתון" באזור המלון², ובכפוף לחריגים שבהסכם³; **השני**,

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

² דהיינו, בתל אביב ובחלק הדרומי של הרצליה, בהתאם לגבולות המפורטות בהסכם.



רשות ההגבלים העסקיים

תניית הגבלת מכירה, לפיה קוסמופוליטן מתחייבת למשך תקופת ההסכם שלא למכור את מבנה המלון או לאפשר לבעלי מניותיה למכור את מניותיהם בחברה לחברה אחרת המתחרה בסטארוד⁴.

ג. השפעת ההסדר על התחרות

תניית הבלעדיות מהווה, למעשה, תניית בלעדיות באספקה, העשויה לכאורה לעורר חשש לפגיעה בתחרות במתן שירותי ניהול מלונות בתל אביב. ההסדר מגביל את כוחה של סטארוד לשווק את שירותי הניהול שהיא מציעה לבעלי מלונות אחרים באזור עליו חל ההסדר.

תניית הגבלת המכירה עשויה לכאורה לעורר חשש לפגיעה בתחרות בענף המלונאות בתל אביב, בכך שהיא מגבילה את יכולת הכניסה לענף של גורם המתחרה בסטארוד בניהול רשת מלונות, או את התרחבותו של גורם כאמור.

שתי התניות עשויות לכאורה לעורר חשש לפגיעה במגוון המתחרים בענף, ולכאורה עשויות אף להשפיע על התנאים המסחריים המוצעים בענף. חששות אלו, במידה שקיימים, מתעצמים נוכח אורך תקופת הכבילות, דהיינו עשרים שנה. יוער כבר עתה, כי אלמלא ההקשר המיוחד של העסקה שבנדון, ספק רב אם היה מקום לאישור תניות מעין אלו לתקופה כה ארוכה.

לעניין תניית הבלעדיות, 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.

בנוסף לכך, מצאתי כי הכבילות המבוקשות נועדו לשמור על הערך הכלכלי של עסקת המיזוג. מבחינתה של קוסמופוליטן, הערך הכלכלי של העסקה נובע, בין היתר, מכך שהיא תיהנה מהיתרון העסקי שיש במותג שרתון אשר בבעלותה של סטארוד. לאור כך, הגעתי לכלל מסקנה כי עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה. כמו כן, נוכח העובדה כי אין בהסכם כדי למנוע

³ בין החרגים: אין איסור על ניהול מלון ממותג אחר (כגון: לה מרידיאן ו-W), מוצר נופש שאינו מלון, מלון אשר נרכש על-ידי סטארוד כחלק מפורטפוליו הכולל לפחות עשרה מלונות, וכן מלון שכבר סוכם על ניהולו טרם מועד חתימת ההסכם שבנדון.

⁴ על פי ההסכם מתחרה כאמור הינו "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. For the avoidance of doubt a Person is not a Competitor by virtue of its owning hotels if it does not own a hotel brand or lodging system."



רשות ההגבלים העסקיים

מסטארווד לנהל מלון אחר תחת אחד המותגים האחרים שבבעלותה, או לנהל מלון אחר תחת המותג שרתון באזור גיאוגרפי אחר, אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו.

לעניין תניית הגבלת המכירה, הבהירו הצדדים כי ניהול המלון מחייב חשיפת סודות מסחריים של סטארווד בפני בעלי המלון. על כן, מכירת המלון לגורם המתחרה בסטארווד, ובמקביל לכך – העברת זכויות קוסמופוליטן מכוח ההסכם לידי אותו מתחרה – עלולה לפגוע בסודות המסחריים של סטארווד ובכך לפגוע בערך הכלכלי אשר היא רואה בעסקה.

לאור העובדה כי יש בתל אביב עוד מספר גדול מספיק של מלונות ברמת מיתוג דומה לשרתון, וכן לאור העובדה כי אין בתניית הגבלת המכירה כדי למנוע מבעלי המלון להתחרות בסטארווד באמצעות מלון אחר או בכל דרך אחרת, מצאתי כי גם בתנייה זו אין כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק.

בנוסף לאמור, הגבלת המכירה נובעת מעצם התחייבותה של קוסמופוליטן לשכור את שירותי סטארווד למשך תקופה של 20 שנה, שהרי מכירה למתחרה עלולה הייתה לגרום לביטול הסכם הניהול לפני סיום התקופה או לצמצום ערכו העסקי מבחינת סטארווד. לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה כי עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו של ההסכם.

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 או עד ליום **12 בדצמבר 2032**, 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' דיויד גילה

הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, י"א באייר תשע"ג

21 באפריל 2013

