



## רשות ההגבלים העסקיים

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

**מתן פטור מאישור הסדר כובל**

**להסכם בין דלק נדלן בע"מ לבין ויתניה בע"מ**

### **1. פתח דבר**

לפניי בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, להסכם בין דלק נדל"ן בע"מ (להלן: "דלק") לבין ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה") בדבר כבילות הנלוות למיזוג בין החברות, כמפורט בהמשך.

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילה המצויה בו, כמו גם את השפעתם האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי הכבילה אינה פוגעת פגיעה של ממש בתחרות בשוק כאמור, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלו ראוי ההסדר לפטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

### **2. ההסכם**

#### **2.1 הצדדים להסכם**

**דלק** היא חברה ציבורית בשליטת מר יצחק תשובה<sup>1</sup>, העוסקת בניהול נכסי נדל"ן מניב וייזום פרויקטים למגורים ולמסחר, בישראל ובחו"ל.

**ויתניה** היא חברה פרטית בבעלות האחים חממה ושות' בע"מ, גיתם מערכות תדמית בע"מ, ירונגל בע"מ, אספטל בע"מ וטרה ביתא בע"מ. ויתניה עוסקת בייזום, הקמה והחזקה של נכסי נדל"ן מניב בישראל ובחו"ל.

#### **2.2 ההסכם**

על-פי ההסכם, דלק מעניקה לויתניה הלוואה בתמורה לאגרות חוב הניתנות להמרה בשיעור מחצית מהון המניות של ויתניה לאחר ההקצאה.

### **3. הכבילות והשפעתן על התחרות**

---

<sup>1</sup> באמצעות קבוצת דלק בע"מ.

בבקשת הפטור מטעם הצדדים להסכם מצוינות שתי כבילות, הנוגעות לחברת אס ג'י אס חברה לבניין בע"מ (להלן – "SGS"). חברה זו מוחזקת על ידי שניים מבעלי מניותיה של ויתניה. על פי מערכת ההסכמים, התחייבה ויתניה למנות את SGS כמנהלת בלעדית בכל מיזמי הבנייה, שבהם תתקשר ויתניה במשך ההסכם. עוד הוסכם כי SGS תעניק לויתניה שירותי ניהול נכסים באופן בלעדי. משך הסכמי הבלעדיות שלוש שנים ולויתניה זכות ברירה להאריך את תוקף ההסכמים לתקופה נוספת.

מהסכם המיזוג עולה, כי ניהול הבנייה והנכסים על ידי SGS מהווה חלק מהותי בעסקה, וכי, בנסיבות העניין, תכלית הכבילה אינה פגיעה בתחרות או הגבלתה.

לאור ריבוי המתחרים ונתחם של הצדדים למיזוג בפעילות בתחום הנדל"ן, מצאתי כי עסקת המיזוג אינה מעוררת חשש להגבלת התחרות בחלק ניכר מן השוק. בנסיבות העניין, הסכמי הבלעדיות הנלווים לעסקת המיזוג, אינם מעוררים, כשלעצמם, חששות תחרותיים מהותיים.

#### **4. סוף דבר**

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

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, ה' כסלו, התשס"ז

26 נובמבר, 2006