



## רשות ההגבלים העסקיים

### שירותי תיווך בנדל"ן

#### פרנס-נורדנברג בע"מ - יוסף בן ארי

#### החלטה בעניין פטור מאישור הסדר כובל

### **א. הקדמה**

ביום 15.11.95 הגיעה אל רשות ההגבלים העסקיים בקשת פטור מאישור הסדר כובל בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח - 1988 (להלן: "חוק ההגבלים"). הצדדים להסדר המבקשים את מתן הפטור הנם חברת פרנס-נורדנברג בע"מ (להלן: "פרנס"), שבבעלותה משרד תיווך בעל זיכיון מאנגלו סכסון לפעול אך ורק באזורי השיפוט של עיריית רחובות והמועצה המקומית נס ציונה (להלן: "אזור הפעילות"), ומר יוסף בן ארי (להלן: "בן ארי"), העוסק בתיווך בנדל"ן.

נושא ההסדר הינו תניית הגבלת עיסוק בהסכם שבין פרנס לבן ארי למתן שירותי תיווך בנדל"ן.

סוגיית ההסדר נבדקה על ידי בעזרת כלכלן רשות ההגבלים העסקיים. מסקנתנו הינה, כי ההסדר מגביל, לכאורה, באופן לא משמעותי את התחרות בתחום שירותי תיווך בנדל"ן באזור הפעילות. בהתאם, מצאתי כי ניתן ליתן פטור מאישור הסדר כובל, כאמור בסעיף 14 לחוק ההגבלים, להסדר האמור.

אפרט תמצית נימוקיי:

### **ב. ההסכם**

ביום 23.4.94 נחתם בין פרנס לבן ארי הסכם, שכותרתו "חוזה סוכנות קבלני למתן שירותי תיווך בנדל"ן" (להלן: "ההסכם"). מהות ההסכם הינה נתינת שירותי תיווך בעסקאות נדל"ן על ידי בן ארי במסגרת עסק עצמאי, שבניהולו לפרנס.

בהסכם נקבע, כי בן ארי יעניק לפרנס שירותי תיווך באזור הפעילות. בן ארי התחייב כי בתקופת תוקפו של ההסכם יתן שירותי תיווך בנדל"ן לפרנס בלבד, וכי פרט למתן שירותי תיווך בנדל"ן באזור הפעילות עבור פרנס לא יעסוק ולא יפעל בשום צורה שהיא בתקופת ההסכם בעסקי תיווך בנדל"ן, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי אחרים.

לבן ארי ניתנה הרשות להציג עצמו בפני הלקוחות הפוטנציאליים כסוכן תיווך ברשת "אנגלו סכסון".

בן ארי התחייב לפעול בהתאם לתעריף העמלות הנהוג בפרנס, ולדווח על ההנחות, שהעניק ללקוחות.

כנגד מילוי כל התחייבויותיו של בן ארי התחייבה פרנס לשלם לו תמורת פעולותיו ושירותיו עמלות סוכן בהתאם לטבלת עמלות סוכן המצורפת להסכם.

בן ארי התחייב כי לא יגלה את סודות פרנס ולא יעבירם לאיש, בין בתקופת ההסכם ובין לאחר סיומו, ולא יעשה בהם כל שימוש אלא ברשות פרנס ולפי הוראותיה.

בתניית הגבלת העיסוק, שהינה ההסדר, שבנוגע אליו הוגשה בקשת הפטור, הנדונה נכתב, כי במשך 12 חודשים מתאריך סיום ההסכם, לא יעסוק בן ארי באזור הפעילות, בעסקי תיווך בנדל"ן מכל סוג שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

בנוסף, במשך 12 חודשים מתאריך סיום ההסכם, לא יפעל בן ארי ולא יתקשר עם לקוחות פרנס ו/או לקוחות של משרדי תיווך אחרים איתם יצר קשרים עסקיים במהלך מתן שירותיו לפרנס וכחלק ממתן שירותיו למשרד תיווך זה, בכל דרך שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וזאת בכל אזורי הארץ.

## **ג. ההצדקה למתן הפטור**

1. במהלך עבודתו השוטפת, במסגרת ההסכם נחשף בן ארי לסודותיה המסחריים של פרנס, הכוללים נכסים באזור הפעילות המוצעים למכירה על ידי פרנס ולקוחות המעוניינים לרכוש נכסים באזור הפעילות. תניית הגבלת העיסוק למשך 12 חודשים מיום סיום ההסכם מעניקה במקרה הנדון הגנה לסודות מסחריים אלה, מפני שימוש לרעה בהם.
2. לטענת הצדדים להסדר קיימים באזור הפעילות קיימים משרדי תיווך רבים, דוגמת פרנס, ומתווכים רבים, דוגמת בן ארי, המתדפקים על דלתות הלקוחות. לפיכך, הגבלת פעילותו של בן ארי למשך תקופה של 12 חודשים לאחר סיום ההסכם עם פרנס לא תפגע לדעתי

באופן משמעותי, אם בכלל, במצב התחרות השורר כיום בתחום שירותי תיווך בנדל"ן באזור הפעילות.

#### **ד. סוף דבר**

נוכח כל האמור לעיל, הגעתי לכלל החלטה, כי אתן פטור לתניית הגבלת העסוק המבוקשת מאישור הסדר כובל על ידי בית הדין להגבלים עסקיים.

החלטתי זו נתונה לערר בפני בית הדין להגבלים עסקיים על ידי ארגון צרכנים, איגוד עסקי או כל הרואה עצמו נפגע מההסדר הכובל עליו ניתן הפטור.

כמו כן, תבחן החלטה זו על ידי במקרה של שינוי נסיבות מהותי, או במידה ויוצג לפני מידע שלא הובא לידיעתי ואשר יש בו כדי להקרין על הבקשה המאושרת בזאת.

ניתן היום 6 לדצמבר 1995, בירושלים.

ד"ר יורם טורבוביץ  
הממונה על ההגבלים העסקיים