



## רשות ההגבלים העסקיים

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

מאישור הסדר כובל

הסכם בין תפן יזמות בע"מ לבין דנקנר השקעות בע"מ בדבר הקמה של חברה

שתעסוק בייזום, הקמה וניהול של פארקי תעשייה

### 1. פתח דבר

ביום 11 ביוני 2000 הוגשה בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, להסכם בין תפן יזמות בע"מ (להלן: "תפן") לבין דנקנר השקעות בע"מ (להלן: "דנקנר השקעות") בדבר הקמתה של חברה משותפת – גן תעשייה שלום בע"מ (להלן: "גן תעשייה שלום") – שתעסוק בייזום, הקמה וניהול של פארק תעשייה באזור כרם שלום, וכן תבחן הקמתם של פארקי תעשייה נוספים ברחבי הארץ ומחוצה לה.

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, כמו גם את השפעתם האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי הכבילות אינן מגבילות את התחרות בחלק ניכר של השוק המושפע מן ההסדר, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלו ראוי ההסדר לפטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק ההגבלים העסקיים"), בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

### 2. ההסכם

#### 2.1 החברות

תפן היא חברה פרטית העוסקת בייזום פארקי תעשייה ובניהולם. החברה מפעילה ארבעה פארקי תעשייה שיזמה – בתפן, תל-חי, לבון ועומר. להקמת הפארקים נעזרת תפן בקבלני משנה. דנקנר השקעות היא חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך של תל אביב ועוסקת בעיקר בתחום התקשורת והנדל"ן. בתחום הרלבנטי להחלטת פטור זו, תחום הנדל"ן, מתמחה החברה בייזום שכונות מגורים ומרכזי קניות. היקפם הכספי של פרויקטי הבניה למגורים בהם מעורבת החברה נאמד ביותר ממיליארד דולר. בתחום הבינוי לתעשייה לחברה אין כל פעילות, והמיזם הנדון מהווה עבורה דריסת רגל ראשונה בתחום.

#### 2.2 ההסכם

ההסכם נשוא הבקשה עניינו הקמת חברה חדשה בבעלות משותפת של תפן ודנקנר השקעות – "גן תעשייה שלום". גן תעשייה שלום תעסוק בייזום, הקמה וניהול של פארק תעשייה באזור כרם שלום (על הגבול בין ישראל לרצועת עזה בשטח ישראל), וכן תבחן הקמתם של פארקי תעשייה נוספים ברחבי הארץ ומחוצה לה. במסגרת ההסדר מעמידה כל אחת מהחברות לרשות גן תעשייה שלום את הידע שצברה, ובייחוד את הידע בתחומי המומחיות של כל חברה. תפן תעמיד לרשות גן

תעשייה שלום את הידע שרכשה בתחום ייזום פארקים תעשייתיים, ודנקנר השקעות את הידע שלה בתחום הנדל"ן והמימון.

### **2.3 הכבילות**

ההסכם כולל תניות אי-תחרות המגבילות את יכולת הפעולה העצמאית של כל חברה בנפרד, וזה לשון:

#### **12" שמירת סודיות ואי תחרות**

....

12.2. מובהר ומוסכם בזאת כי כל פרוייקט נד"לני ונד"לני-תעשייתי, אשר מי מהצדדים יהיה מעוניין להקימו באיזור הגבול שבין מדינת ישראל לבין רצועת עזה, באיזור המיזם, יבוצע באמצעות החברה. במידה והחברה לא תחפוץ לבצע פרוייקט כאמור, יוצע אותו פרוייקט לבעלי המניות של החברה ביחד או לבד.

12.3. היה ויפרוש מחברותו בחברה מי מבעלי מניותיה – בדרך של מכירת מניות או בכל דרת אחרת – יהא בעל המניות הפורש מנוע מלהקים פרוייקט בעל אופי דומה באיזור המוגדר בפסקה 12.2 לעיל או להתחרות בעסקי החברה באופן אחר באזור האמור, וזאת למשך שלוש שנים מיום שפרש.

12.4. היה והסכם זה יפקע בשל אי קבלת האישורים הנדרשים בסעיף 14 להלן בתוך המועד שנקבע או בשל אי אישור הקמת המיזם בפועל בידי דירקטוריון החברה בתוך המועד הנ"ל, לא יהא מי מהצדדים רשאי לפעול להקמת מיזם דומה באזור הנזכר בפסקה 12.2 לעיל מבלי שהציע קודם לכן לצד האחר להקים את המיזם הדומה במשותף. תוקף התחייבות זו שלוש שנים מפקיעת ההסכם כאמור."

### **3. השפעת ההסכם על התחרות**

ההסכם נשוא בקשת הפטור ענינו פארקי תעשייה. פארק תעשייה הוא איזור בו מרוכזים מבני תעשייה המנוהלים על-ידי גורם מרכזי, המעניק לדיירים שירותים מרכזיים דוגמת אבטחה, ניקיון, תחזוקה וגינון. היקף השירותים משתנה בין פארק לפארק. תחום פארקי התעשייה מהווה חלק מתחום רחב יותר של אזורי תעשייה. ההבדלים בין פארק תעשייה לבין "סתם" אזור תעשייה אינם בהכרח מובהקים, אך לצורך החלטתי זו אין לי צורך לדון בהם.

מיקומם של אזורי/פארקי תעשייה נקבע בתוכניות התכנון והבניה. הקצאת קרקעות ליזמים מתבצעת על ידי שני גורמים: מנהל מקרקעי ישראל ומנהל הפיתוח במשרד התעשייה והמסחר. קביעת הגורם המקצה תלויה במיקומו של איזור/פארק התעשייה, כאשר מנהל הפיתוח במשרד התעשייה והמסחר אחראי להקצאות באזורים שהוגדרו כאזורי עדיפות לאומית א' ו-ב', כמו במקרה נשוא בקשה זו.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> הקצאת הקרקעות ליזמים על-ידי מנהל הפיתוח מתבצעת ללא מכרז, בעוד הקצאת הקרקעות ליזמים על ידי מנהל מקרקעי ישראל מתבצעת במכרז.

שוק פארקי התעשייה כולל שלושה תחומי פעילות: ייזום, הקמה, וניהול; התחומים כרוכים זה בזה. במרבית המקרים הגורם היוזם הוא גם הגורם המנהל. לעיתים עוסק הגורם היוזם גם במלאכת ההקמה, ויש שהוא נעזר לשם כך בקבלני משנה.

תחום היוזם והניהול הוא תחום בו פועלת תפן שנים רבות. החברה יזמה ארבעה פארקי תעשייה אותם היא מנהלת. לצד תפן פועלות בתחום זה חברות נוספות, ובהן מבני תעשייה בע"מ, אפריקה ישראל בע"מ, גב-ים בע"מ, מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ וחברות עירוניות נוספות.

בתחום ההקמה אין לתפן או לדנקר השקעות כל פעילות. על פי ההסכם אמורה דנקר השקעות להביא את הידע הרב שנצבר אצלה בתחום הבינוי למגורים ולמסחר וליישמו בתחום התעשייתי במסגרת גן תעשייה שלום. גם בתחום זה פעילות חברות רבות, ובהן אפריקה ישראל בע"מ, רמט בע"מ, מבני תעשייה בע"מ וסולל בונה בנין ותשתית בע"מ.

בהסכם יוצרות תפן ודנקר השקעות חברה שתפעל בכל התחומים הקשורים בפארקים תעשייתיים – ייזום, הקמה וניהול. גם כאן קיימות חברות נוספות בשוק, שפעילותן דומה לזו של גן שלום תעשיות, ובהן מבני תעשייה בע"מ ואפריקה ישראל בע"מ.

מכל אלה עולה כי בכל תחומי הפעילות הנדונים קיימת תחרות רבה, וכי שיתוף הפעולה בין הצדדים אינו מקים חשש משמעותי לפגיעה בתחרות בתחומים הרלבנטיים. נוסף על כך, חסמי הכניסה לשווקים אינם גבוהים, ואין בהסדר הכובל משום הגבהת חסמים אלה.

כבילה נוספת העולה מן ההסכם עניינה תניות אי התחרות המתוארות לעיל. מטרת התניות להבטיח כי הקמת הפארק בכרם שלום תתבצע על-ידי גן תעשיות שלום, וכי החברות לא תתחרנה בפעילות המיזם. הגיון של הכבילות נובע מכך, שהחברה החדשה מהווה זרוען הארוכה של שתי החברות המקימות, באופן המקים זהות אינטרסים בינה לבין החברות המקימות. כמו כן מתוחמות הכבילות לאיזור גיאוגרפי ספציפי ביותר. בנסיבות העניין ניכר כי הכבילות נלוות להסכם העיקרי ונחוצות למימוש עיקרו.

#### 4. סוף דבר

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

תוקפו של פטור זה חמש שנים מיום מתן החלטתי זו.

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.

ד"ר דוד תדמור  
הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, ט' באב תש"ס  
10 באוגוסט 2000