



## רשות ההגבלים העסקיים

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

#### בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל

#### הסכם בין הסתדרות מדיצינית הדסה

#### לבין נופש פעיל בע"מ וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

#### 1. פתח דבר

על שולחני הונחה בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "**חוק ההגבלים העסקיים**") להסכם בין הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן: "**הדסה**") לבין נופש פעיל בע"מ (להלן: "**נופש פעיל**") וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**"). ההסכם נוגע להקמה של בית אירוח ומרכז מסחרי במתחם המרכז הרפואי של הדסה, הממוקם בעין-כרם.

לאחר שבחנתי את ההסכם 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, וכי הן אינן פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשוק כאמור, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלה ראוי ההסדר לפטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

#### 2. תיאור ההסכם

הדסה - מוסד ללא כוונת רווח - אשר מפעילה ומנהלת את המרכז הרפואי שבעין כרם (להלן: "**המרכז הרפואי**"),<sup>1</sup> התקשרה בהסכם להקמת מרכז מסחרי ובית ארוח, להפעלתם ולניהולם. על פי ההסכם יקימו נופש פעיל וישפרו את המרכז המסחרי ובית הארוח, ולאחר מכן יחכרו מהדסה, בחכירת משנה, את שטח המבנים למשך 35 שנה. בתום תקופת חכירת המשנה יפנו נופש פעיל וישפרו את המוכר ויחזירוהו להדסה.

על פי נתונים שנמסרו על ידי מבקשי הפטור, מורכבת אוכלוסיית המרכז הרפואי מחולים תושבי ירושלים וסביבתה, כמו גם מחולים המתגוררים במקומות מרוחקים יותר. כן פוקדים את המרכז הרפואי בני משפחותיהם ומלוויהם של החולים, העובדים במרכז הרפואי והסטודנטים הלומדים בו. חלק נכבד מאוכלוסייה זו נמנה על המגזר הדתי. מיקומו המרוחק יחסית של המרכז הרפואי

<sup>1</sup> שטח המוסד הרפואי מוכר ברובו לחברה האם של הדסה - הסתדרות נשים ציוניות הדסה באמריקה אינק., וכן לחברה בת נוספת שלה - הדסה מדיקל רליף אסוסיאטש (בבעלות מלאה). חלק קטן מן המתחם, המיועד למטרות בית הספר לרפואה של האוניברסיטה, מוכר לאוניברסיטה העברית בירושלים, ומופעל ומנוהל בחלקו על ידי האוניברסיטה ובחלקו על ידי האוניברסיטה והדסה יחד.

ואופיה של האוכלוסיה הנזקקת לשירותיו הניעו את הדסה ליזום את הקמת המרכז המסחרי ובית הארוח. הפרוייקט תוכנן מתוך מטרה לשפר את השירותים הניתנים לבאי המרכז הרפואי, כמקובל במרכזים רפואיים מודרניים אחרים.

לצורך קידום הפרוייקט פנתה הדסה כבר בשנת 1995 לכמה עשרות יזמים פוטנציאליים. בסופו של יום, נחתם הסכם עם נופש פעיל,<sup>2</sup> המוחזקת במלואה על ידי נכסי אזורים בע"מ, חברה העוסקת בנדל"ן מניב, ניהול והקמה של בתי אבות וניהול והחזקה של נדל"ן שלא למגורים; וכן עם ישפרו,<sup>3</sup> חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך, אשר עוסקת בין היתר ביזום, תכנון, פיתוח והקמה של מבני תעשייה, אחסנה ומסחר להשכרה, בעצמה או באמצעות חברות בנות.

על פי ההסכם מתחייבת הדסה, כי במשך חמש שנים לא תקים ולא תרשה לאחר להקים במרכז הרפואי, "פרוייקטים מסחריים שאוכלוסית היעד שלהם הינה אוכלוסית המרכז הרפואי... ואשר יהיו תחרות למרכז המסחרי שבמוחזר או לבית הארוח".<sup>4</sup> התחייבות זו לא תחול במקרה בו יתברר שהמרכז המסחרי או בית האירוח אינם עונים לביקוש אוכלוסיית המרכז הרפואי. במקרה כזה תהיה הדסה רשאית להקים או להפעיל, ישירות או באמצעות אחרים, מרכז מסחרי או בית אירוח נוספים המיועדים לאוכלוסיית המרכז הרפואי.

אם תרצה הדסה להקים מרכז מסחרי או בית הארוח במהלך עשר השנים שיחלו בתום חמש שנות אי-התחרות שנזכרו לעיל, תינתן לשני היזמים - נופש פעיל וישפרו - זכות סירוב ראשונה,<sup>5</sup> בהתאם למנגנון מפורט הקבוע בהסכם.<sup>6</sup>

במקביל להתחייבויות אלה נקבע בין הצדדים, כי הדסה תהא רשאית להמשיך ולהפעיל בבית החולים את כל אותן החנויות ובתי העסק הפועלים כיום במתחם המרכז הרפואי, טרם להקמת המרכז המסחרי ובית הארוח.<sup>7</sup> כמו כן תאפשר הדסה את המשך הספקת השירותים הניתנים כיום במרכז הרפואי שלא באמצעות בתי עסק, כגון שירותי השכרה לחולים של מכשירי טלפון, טלויזיה ווידאו, מכונות אוטומטיות למשקאות, ושאר שירותים שנהוג לספקם בבתי חולים.<sup>8</sup> ההסכם קובע כי במקרה בו יוקם במרכז הרפואי מבנה חדש המיועד למטרות רפואה, מחקר או לימוד, אזי תהא הדסה רשאית לקיים או להרשות קיומו של עסק מתחרה לעסקים הקיימים בפרוייקט היזמים, ככל שהדבר דרוש לדעתה לצורך תפעולו התקין של המבנה החדש.

---

<sup>2</sup> מקבוצת כלל.

<sup>3</sup> מקבוצת אי.די.בי. השקעות.

<sup>4</sup> כך בסעיף 12.3.1 להסכם.

<sup>5</sup> ראו פילסבורי ישראל בע"מ - אומני תעשיות פיצה - פטור על פי סעיף 14 מאישור בית הדין להסדר כובל; 1998 הגבלים עסקיים 3001695.

<sup>6</sup> סעיף 12.3.2 להסכם.

<sup>7</sup> על פי סעיף 12.3.3.1 להסכם תמשיך הדסה להפעיל את הקפיטריה, סוכנות הנסיעות, דוכן הפיס, חנות מתנות ומזכרות ומעונות מסוימים. חנות פרחים, פינת שי סניף בנק וסניף דואר הפועלים כיום מיועדים לעבור למרכז המסחרי, וימשיכו לפעול בו. בהתאם לסעיף 12.4 להסכם, אם יתברר כי סניף הבנק וסניף הדואר יסרבו לעבור למרכז המסחרי, תמשיך הדסה לקיים סניפים אלה במתחם המרכז הרפואי.

<sup>8</sup> סעיף 12.3.3 סופא להסכם.

### 3. השפעת ההסכם על התחרות

הכבילות בן עסקינן הן כבילות נלוות להסכם שבין הדסה ליזמים.<sup>9</sup> פרוייקט ההקמה של המרכז המסחרי ובית ההארכה ממומן במלואו על ידי היזמים, אשר עתידים לשאת אף בעלויות הניהול והתפעול של המרכז המסחרי ובית ההארכה. התניות הכובלות נקבעו על מנת להבטיח את הצלחת הפרוייקט, ועל מנת לייחד ליזמים פרק זמן התחלתי בו יוכלו להתבסס כלכלית. תניות אלה - ותניית הבלעדיות בייחוד - מגבירות את הודאות, ומשפרות את כדאיות העסקה עבור היזמים.

נוכח ההשקעה הרבה של נופש פעיל וישפרו - 100% מעלות ההקמה של הפרוייקט, ונשיאה בכל הוצאות תפעול הפרוייקט וניהולו - הרי שתניות אלה הן מחויבות המציאות, והכרחיות לשם הוצאת הפרוייקט מן הכוח אל הפועל.

מעבר לכך, הבלעדיות אשר ניתנת ליזמים אינה מוחלטת, ואינה חורגת מגדר הסביר: על פי ההסכם נקבע כי הבלעדיות תינתן בכפוף לתנאי לפיו יענה הפרוייקט על דרישות הביקוש של באי המרכז הרפואי, וכי הקמת הפרוייקט לא תמנע מעסקים שפועלים כיום במתחם הדסה להמשיך ולפעול, ובוודאי שלא תמנע זאת מעסקים שפועלים מחוץ למתחם הדסה. בשל כל האמור, עומדות התניות הכובלות בתנאי של סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים.

אילו היו בתוקף פטורי הסוג העתידים להקבע בהתאם לסעיף 15א לחוק ההגבלים העסקיים, לא היה צורך לבקש פטור ספציפי עבור עסקה זו מלכתחילה.

### 4. סוף דבר

לאחר שנועצתי בוועדה 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, י' חשוון, תשס"א

8 נובמבר, 2000

<sup>9</sup> לאבחנה בין כבילה נלווית (ancillary restraint) לכבילה עירומה (naked restraint) ראה P. Areeda & Hovenkamp, *Antitrust Law* (Volume XI, 1998), § 1904.