



רשות ההגבלים העסקיים

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

בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסדר שצדדים לו

חברת אדנים השקעות ושירותים (1985) בע"מ מזל וברכה (1970) בע"מ ואח'

א. פתח דבר

בפניי הונחה בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, (להלן: "החוק") להסדר כובל שהצדדים לו הם חברת אדנים השקעות ושירותים (1985) בע"מ (להלן: "אדנים"), מזל וברכה (1970) בע"מ, חברת חלקה 234 בגוש 6207 בע"מ ומיכאל בן נפתלי (להלן: "המשכירים"). ענייננו של ההסדר – מתן בלעדיות לאדנים במקרקעין המושכרים.

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילה המצויה בו, כמו גם את השפעתה האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בועדה לפטורים ולמיזוגים, באתי למסקנה כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, כי הכבילה שבו אינה פוגעת פגיעה של ממש בתחרות בשוק כאמור וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלה והנימוקים שיפורטו להלן, מצאתי כי ראוי ההסדר לפטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים.

ב. הצדדים להסדר

אדנים, הנה חברה בבעלות מלאה של בנק אדנים למשכנתאות בע"מ (להלן: "בנק אדנים"). בנק אדנים מוחזק אף הוא בבעלות מלאה ע"י בנק מזרחי-טפחות בע"מ ועיקר עיסוקו במתן הלוואות מובטחות במשכנתא וכן ניהול תיקי חסכונות ופיקדונות.

המשכירים, הם הבעלים של המקרקעין ובנין המשרדים 'מגדלי פז 2' במתחם הבורסה ברמת-גן (להלן: "בנין המשרדים").

ג. ההסכם בין הצדדים

על-פי ההסכם שבין הצדדים (שהכבילה נשוא החלטה זו נלווית לו), אדנים תשכור שטחים בבנין המשרדים לצרכי הנהלת בנק אדנים וכן לצרכי הקמת סניף של בנק אדנים בקומת המסחר (קומת הקרקע) של בנין המשרדים.

ד. הכבילה

במסגרת ההסכם בין הצדדים, מתחייבים המשכירים להימנע מלהשכיר כל חלק בבנין המשרדים לתאגיד בנקאי אחר מלבד אדנים (להלן: "בלעדיות"). תקופת הבלעדיות חופפת לתקופת השכירות, היינו – 5 שנים עם אופציה ל- 15 שנים נוספות.

ה. השפעת ההסדר על התחרות

בנסיבות המקרה שלפניי, אדנים מבקשת להבטיח את השקעתה בבנין משרדים ומסחר באמצעות תניית הבלעדיות. בנין המשרדים בו עסקינן, מצוי בשטחו של מתחם מסחרי גדול ומרכזי – מתחם

'הבורסה' ברמת-גן – אשר רווי במגדלי משרדים רבי קומות ובשטחי מסחר רבים. במתחם הבורסה ובקרבתו מצויים סניפיהם של מרבית הבנקים בישראל, ובתוכם כאלו המתמחים במתן הלוואות מובטחות משכנתא, בהם: בנק לאומי, בנק דיסקונט למשכנתאות, בנק הפועלים, בנק אגוד והבנק הבינלאומי.

כאמור בפתח הדברים, אדנים תשכור שטחים נרחבים בבנין המשרדים לצרכי הנהלת בנק אדנים ולהקמת סניף בנק. על-פי ההסכם שבין הצדדים, אדנים תשקיע סכומי כסף נכבדים בהתאמת המושכר לצרכיה שלה וכן תציב שילוט מתאים בחזית בניין המשרדים – הן בקומת ההנהלה והן בקומת סניף הבנק. בכך, מבקשת אדנים למתג את בניין המשרדים כמזוהה עם בנק אדנים. תניית הבלעדיות נועדה אפוא להבטיח את ההשקעה בהתאמת המושכר ולשמר את המקום כמזוהה עם בנק אדנים.

לאחר שבחנתי את הדברים, הגעתי למסקנה כי בנסיבות המקרה שלפניי התכלית המסחרית לשמה נוספה תניית הבלעדיות הנה לגיטימית ונחוצה למימוש עיקרו של ההסכם ואין בה כדי להגביל את התחרות בשוק הרלוונטי. בפרט הדברים אמורים במצב דברים זה, כאשר בסמיכות רבה לבנין המשרדים קיימים מתחרים נוספים לבנק אדנים וכן חלופות קרקע זמינות למתחרים פוטנציאלים אחרים, ולכן לא נשקפת סכנה לפגיעה ממשית בתחרות כתוצאה ממתן הבלעדיות, אם בכלל.

משקל מהותי להחלטתי ליתן את הפטור, מצוי באופיו של המוצר הרלוונטי – משכנתא. מטבע הדברים, מדובר במוצר שלקוחותיו הפוטנציאליים משקיעים תשומות זמן ולימוד בבירור ואיתור המשכנתא שניתנת בתנאים המיטיבים עמם. לכן, בנסיבות מוצר זה, המשמעות של בלעדיות במקרקעין מועטה, אם בכלל. אפילו אם היה בכוחה של תניית הבלעדיות להרחיק את הבנקים המתחרים כברת דרך מהבנין בו יושב בנק אדנים, הרי שאין בכך להצר באופן ממשי את נגישות הלקוחות הפוטנציאליים לאותם בנקים המתחרים. במילים אחרות, התחרות על מתן משכנתאות מתקיימת בשוק גיאוגרפי שגבולותיו רחבים יותר מאלה המאפיינים מוצרי צריכה שגרתיים. אשר על כן, ההסדר ראוי לפטור.

ו. סוף דבר

לאחר שבחנתי את ההסכם ואת הכבילה הנדונה, כמו גם את השפעתה האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי אין בה כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק הרלוונטי וכי עיקרה אינו בהפחתת התחרות או במניעתה. לפיכך, מצאתי לנכון להשתמש בסמכות הנתונה לי בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים ולהעניק את הפטור המבוקש.

תוקפו של פטור זה הינו לעשר שנים מהיום.

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, י"א אדר א תשס"ח

17 פברואר 2008