



## רשות ההגבלים העסקיים

### מנגנון שיווק משותף של מרכזים מסחריים במתחם לב המפרץ, חיפה

#### החלטה בענין פטור מאישור הסדר כובל

א. מבוא

ביום 24.3.96 הגיעה לרשות ההגבלים העסקיים בקשה למתן פטור מאישור הסדר כובל, כאמור בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח - 1988 (להלן: "חוק ההגבלים").

הצדדים להסדר, המבקשים את מתן הפטור, הן החברות הבאות: אמריליס בע"מ, נצבא חברה להתנחלות בע"מ ולב המפרץ בע"מ.  
הצדדים האחרים להסדר הן החברות: ש.ח. ורדים פיתוח בע"מ ולב המפרץ נכסים (1994) בע"מ-חברה בשליטה של חברת לב המפרץ בע"מ.

ההסדר המבוקש ענינו הקמת מנגנון שיווק משותף ע"י בעלי שלושה מרכזים מסחריים במתחם לב המפרץ, בעיר חיפה.

לאחר שבדקנו את בקשת הפטור, מסקנתנו הינה כי ההסדר מגביל באופן לא משמעותי את התחרות בענף שיווק שטחים מסחריים במרכזים מסחריים באזור חיפה, ואשר על כן יש ליתן לצדדים פטור מאישור ההסדר בבית הדין להגבלים עסקיים, כאמור בסעיף 14 לחוק ההגבלים.

ב. רקע עובדתי

1. לב המפרץ בע"מ, הבעלים והמפעילה של מרכז מסחרי, קניון לב המפרץ (להלן: "קניון לב המפרץ") באזור הצ'יק פוסט בחיפה, וחברות אמריליס בע"מ ונצבא חברה להתנחלות בע"מ, התקשרו ביניהם בהסכם לפיו הם ייסדו חברה, אשר תחכור מרשות הנמלים והרכבות קרקע ממערב לקניון לב המפרץ ועליה הם יקימו מסוף תחבורתי, שיכלול תחנות רכבת ואוטובוסים ושטחים מסחריים (להלן: "המסוף התחבורתי").

2. בנוסף התקשרה חברת לב המפרץ בע"מ, באמצעות חברת לב המפרץ נכסים (1994) בע"מ בהסכם נוסף עם בעלים של מקרקעין, ש.ח. ורדים ופיתוח בע"מ, הנמצאים מצפון לקניון לב המפרץ, לפיו יוקם מרכז מסחרי על אותם מקרקעין (להלן: "המרכז המסחרי הצפוני").

3. לפי תכנון הצדדים להסדר, המרכז המסחרי הצפוני יחובר לקניון לב המפרץ מצפון וקניון לב המפרץ יחובר למסוף התחבורתי ממערב, באופן שיווצר מרכז מסחרי ותחבורתי אחד גדול במתחם לב המפרץ ותתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל בין שלושת המרכזים המסחריים.

4. כל מרכז מסחרי מהמנויים לעיל, אופיין לסוג מסוים של עסקים, כך המסוף התחבורתי יאופיין בעסקים בעלי אופי תחבורתי וכן עסקים המנוהלים בחנויות גדולות; והמרכז המסחרי הצפוני וקניון לב המפרץ יאופיינו בעסקים שאינם בעלי אופי תחבורתי ובחנויות קטנות יותר.

5. הבקשה לפטור המונחת בפני עינינה בהקמת מנגנון שיווק משותף לשלושת המרכזים המסחריים, בו יהיו נציגים מכל מרכז מסחרי ואליו יופנו שוכרים פוטנציאלים, אשר יהיו מעוניינים לשכור שטחים באחד משלושת המרכזים המסחריים.

### ג. ההצדקה למתן פטור

6. מבקשת הפטור, שהגישו הצדדים להסדר עולה, כי המדובר במרכזים מסחריים בעלי אופי שונה והמיועדים לקהל שוכרים בעל אופי מסוים, ולכן גם ללא הקמת מנגנון השיווק המשותף לא נועדו המרכזים המסחריים להתחרות האחד במשנהו על שוכרים פוטנציאלים. אשר על כן אין בהקמת מנגנון השיווק המשותף כדי לפגוע בתחרות בין המרכזים המסחריים באופן משמעותי.

7. מנגנון השיווק המשותף נועד כדי לאפשר ניצול יעיל של השטחים המסחריים בשלושת המרכזים המסחריים. לא יהיה בהקמת מנגנון השיווק המשותף כדי למנוע מכל אחד מהצדדים להסדר להקים בנוסף מנגנון שיווק עצמאי, אשר יפעל בכפוף להסדר השיווק המשותף. בנוסף, בהקמת מנגנון השיווק המשותף לא יהיה כדי לחייב שוכרים פוטנציאלים לבחור דווקא את המרכז המסחרי שהוצע להם ע"י מנגנון השיווק המשותף, אלא הם יוכלו לבחור את המרכז המסחרי המועדף עליהם. דהיינו מנגנון השיווק יפנה את השוכרים למרכז מסחרי מסוים, אך הבחירה במרכז מסחרי תוותר בידי השוכרים.

8. מתחם לב המפרץ, בו יפעלו שלושת המרכזים המסחריים, הינו איזור רווי במרכזים מסחריים המציעים מגוון רחב של שטחים מסחריים להשכרה וקיימת תחרות בין כל המרכזים המסחריים. מספר המרכזים המסחריים באזור יבטיח כי הקמת מנגנון השיווק המשותף של המרכזים המסחריים לא תצמצם את התחרות בענף שיווק שטחים מסחריים במרכזים מסחריים, באזור חיפה באופן משמעותי.

## ד. סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי אתן פטור להסכם בין הצדדים להסדר בדבר הקמת מנגנון שיווק משותף ולעקרונות השיווק של שלושת המרכזים המסחריים במתחם לב המפרץ, כפוף לעקרונות שפורטו במסמך הקרוי: "עקרונות שיווק של המרכזים המסחריים במתחם לב המפרץ", אשר הונח בפני ועל סמך האמור בו ניתן פטור זה.

החלטתי זו נתונה לערר בפני בית הדין להגבלים עסקיים על ידי ארגון צרכנים, איגוד עיסקי או כל הרואה עצמו נפגע מההסדר הכובל עליו ניתן הפטור, כאמור בסעיף 15 לחוק ההגבלים.

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, 30 לאפריל 1996, בירושלים.

ד"ר יורם טורבוביץ

הממונה על ההגבלים העסקיים