

## הודעה על פטור ופטור בתנאים מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמזוגים, אני מודיעה כי:

א. החלטתי לפטור צדדים להסדרים כובלים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדרים, כמפורט להלן:

מס'	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס/השירות
7386	עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ עמינח רשתות שיווק בע"מ בעלי הזכויות במקרקעין (מרכזים מסחריים) הקשורים בהסכמי שכירות עם עמינח: כיג נזעה בע"מ; ד.ג. דן נכסים בע"מ; השקעות מרכז (1108) בע"מ; גודן נכסי נדל"ן (2000) בע"מ; ישראיר תעופה ותיירות בע"מ וסיביל אחזקות בע"מ; פילגר בע"מ; ביתילי בע"מ; שמי"ר (ת.ח.) 1993 בע"מ	תניות בלעדיות הנכללות בהסכמי השכירות שבין עמינח לבין כל אחד מן המרכזים המסחריים ואשר מקנות לעמינח בלעדיות בתחום עיסוקה בשטחי המקרקעין של המרכז המסחרי	תחום המזרנים ופתרונות השינה ברמה גבוהה

הפטור ביחס לכל הסכם יהיה בתוקף עד תום תקופת הבלעדיות שנקבעה בו כמפורט בטבלה 1 שבנספח ב' להחלטת הפטור.

ב. החלטתי לפטור בתנאים צדדים להסדרים כובלים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדרים כמפורט להלן:

מס'	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס/השירות
7386	עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ עמינח רשתות שיווק בע"מ בעלי הזכויות במקרקעין (מרכזים מסחריים) הקשורים בהסכמי שכירות עם עמינח: דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ; מכני סגולה בע"מ; קיבוץ שפיים אגודה שיתופית; יבין תעשיות בע"מ; דרום יהודה ראש"ל נכסים בע"מ	תניות בלעדיות הנכללות בהסכמי השכירות שבין עמינח לבין כל אחד מן המרכזים המסחריים ואשר מקנות לעמינח בלעדיות בתחום עיסוקה בשטחי המקרקעין של המרכז המסחרי	תחום המזרנים ופתרונות השינה ברמה גבוהה

פטור זה ניתן בתנאים ולפיהם עמינח תתקן את תקופות הבלעדיות הקבועות בהסכמי השכירות כך שהן תעמודנה על 10 שנים לכל היותר, בהתאם לטבלה 2 שבנספח ב' להחלטת הפטור. תוקף הפטור ביחס לכל הסכם יהיה עד תום הבלעדיות המתוקנת כאמור לעיל.

החלטתי זו ניתנה לאחר ששכונעתי כי התקיימו תנאי סעיף 14(א) לחוק למתן פטור, לאמור – אין בכבילות שבהסדרים כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות. עיקרם של ההסדרים הכובלים אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, ואין בהם כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרם.

החלטתי מתבססת על כך שאין בהסכם הגבלת התחרות בחלק ניכר מן השוק המושפע מן ההסדר וכי עיקרן של הכבילות אינו בהפחתת התחרות או מניעתה, ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרן.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר לפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל שעליו ניתן הפטור.

החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מס' 7386, במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רח' כנפי נשרים 22, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

א' באלול התש"ע (11 באוגוסט 2010)  
(חמ 3-41)

רונית קן  
הממונה על הגבלים עסקיים

<sup>1</sup> ס"ה התשמ"ה, עמ' 128; התשס"ז, עמ' 78.



## רשות ההגבלים העסקיים

הודעה על פטור ופטור בתנאים מאישור הסדר כובל לפי חוק

ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988<sup>1</sup> (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הועדה לפטורים ולמיזוגים, אני מודיעה כי:

א. החלטתי לפטור צדדים להסדרים כובלים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדרים, כמפורט להלן:

מספר בקשה	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס / השירות
7386	עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ עמינח רשתות שיווק בע"מ בעלי הזכויות במקרקעין (מרכזים מסחריים) הקשורים בהסכמי שכירות עם עמינח: ביג נועה בע"מ; ד.נ. דן נכסים בע"מ; השקעות מרכז (1108) בע"מ; גנדן נכסי נדל"ן (2000) בע"מ, ישראייר תעופה ותיירות בע"מ וסיביל אחזקות בע"מ; פילגר בע"מ; ביתילי בע"מ; שמי-בר(ת.ח.) 1993 בע"מ.	תניות בלעדיות הנכללות בהסכמי השכירות שבין עמינח לבין כל אחד מן המרכזים המסחריים ואשר מקנות לעמינח בלעדיות בתחום עיסוקה בשטחי המקרקעין של המרכז המסחרי.	תחום המזרונים ופתרונות השינה ברמה גבוהה.

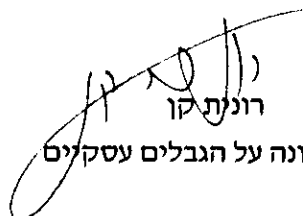
הפטור ביחס לכל הסכם יהיה בתוקף עד תום תקופת הבלעדיות שנקבעה בו כמפורט בטבלה 1 שבנספח ב' להחלטת הפטור.

ב. החלטתי לפטור בתנאים צדדים להסדרים כובלים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדרים, כמפורט להלן:

מספר בקשה	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס / השירות
7386	עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ עמינח רשתות שיווק בע"מ בעלי הזכויות במקרקעין (מרכזים מסחריים) הקשורים בהסכמי שכירות עם עמינח: דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ; מבני סגולה בע"מ; קיבוץ שפיים אגודה שיתופית; יכין תעשיות בע"מ; דרום יהודה ראשלי"צ נכסים בע"מ.	תניות בלעדיות הנכללות בהסכמי השכירות שבין עמינח לבין כל אחד מן המרכזים המסחריים ואשר מקנות לעמינח בלעדיות בתחום עיסוקה בשטחי המקרקעין של	תחום המזרונים ופתרונות השינה ברמה גבוהה.

פטור זה ניתן בתנאים שלפיהם עמינח תתקן את תקופות הבלעדיות הקבועות בהסכמי השכירות כך שהן תעמודנה על 10 שנים לכל היותר, בהתאם לטבלה 2 שבנספח ב' להחלטת הפטור. תוקף הפטור ביחס לכל הסכם יהיה עד תום הבלעדיות המתוקנת כאמור לעיל.

החלטתי זו ניתנה לאחר ששוכנעתי כי התקיימו תנאי סעיף 14(א) לחוק למתן פטור, לאמור - אין בכבילות שבהסדרים כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות, עיקרם של הסדרים הכובלים אינו בהפחתת התחרות או מניעתה ואין בהם כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרם. בהתאם לסעיף 15 (א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר בפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל שעליו ניתן הפטור. החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מספר 7386 במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

  
רונית קון  
הממונה על הגבלים עסקיים

א' באלול התש"ע

11 באוגוסט 2010



## רשות ההגבלים העסקיים

כ"ה בתמוז, תשי"ע

7 ביולי, 2010

פטור: 7386

בפקס: 02-5632810

03-6965171

לכבוד

עו"ד יצחק לב

שד' שאול המלך 39

תל-אביב 64928

לכבוד

מר אורן גלעדי, עו"ד

אורן גלעדי, משרד עורכי דין

רח' רשב"א 15

ירושלים 92264

הנדון: החלטה בעניין פטור מאישור הסדר כובל בין הצדדים:

עמינח רשתות שיווק בע"מ, עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ -

בעלי זכויות בנכסי מקרקעין שעמינח שוכרת מהם שטחי מסחר קמעונאיים.

הנני מתכבד להעביר אליכם את החלטת הממונה על הגבלים עסקיים, לפי סעיף 14 לחוק  
ההגבלים העסקיים התשמ"ח - 1988, בדבר מתן פטור מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדר  
כובל שבין הצדדים בנדון.

בכבוד רב,  
דרור ארם, עו"ד  
רשם ההגבלים עסקיים



## רשות ההגבלים העסקיים

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

**בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל**

**להסדרים בין עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ ועמינח רשתות שיווק  
בע"מ לבעלי מקרקעין**

**פתח דבר**

לפני בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "החוק") ל- 18 הסדרים כובלים בין עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ ועמינח רשתות שיווק בע"מ (להלן: "עמינח") לבעלי זכויות במקרקעין שעליהם הוקמו מרכזים מסחריים (להלן: "המרכזים המסחריים"). עניינם של הסדרים אלה תניות אשר נכללו בהסכמי השכירות שבין עמינח לבין כל אחד מן המרכזים המסחריים, ואשר הקנו לעמינח בלעדיות בתחום עיסוקה, בשטחי המקרקעין של המרכז המסחרי.

לאחר שבחנתי את ההסדרים ואת הכבילות המצויות בהם, כמו גם את השפעתם האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי לגבי 7 ההסדרים המפורטים בטבלה 1 לנספח ב' להחלטתי זו, אין הכבילות פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשווקים המושפעים מן ההסדר, כי עיקרם של ההסדרים אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בהם כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרם. מטעמים אלה והנימוקים שיפורטו להלן, ראיתי לנכון ליתן להסדרים אלה פטור.

לגבי 5 ההסדרים המפורטים בטבלה 2 לנספח ב', בכפוף לקיומו של התנאי המפורט להלן, שוכנעתי כי הכבילות אינן פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשווקים המושפעים מן ההסדר, כי עיקרם של ההסדרים אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בהם כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרם. מטעמים אלה והנימוקים שיפורטו להלן, ראיתי לנכון ליתן פטור בתנאים להסדרים אלה.

באשר ל-6 ההסדרים האחרים, המפורטים בטבלה 3 שבנספח ב', ובשים לב לחלוף הזמן מיום תחילתם, לא שוכנעתי כי הכבילות שבהם נחוצות עוד למימוש עיקרם ולכן לא מצאתי לנכון ליתן בגינם פטור.

## הצדדים להסכמים

**עמינח** - הינה חברה פרטית בבעלות משפחת שוורץ, העוסקת בייצור, שיווק, הפצה ומכירה של מזרונים ופתרונות שינה כגון מיטות נוער, מיטות מתכווננות, חדרי שינה וכורסאות טלוויזיה. בבעלות עמינח שלוש רשתות קמעונאיות שלהן סניפים בכל רחבי הארץ: רשת "עמינח סנטר", רשת "גוד נייט" ורשת "אמריקאן קומפורט". עמינח הינה צד בכל אחד מן ההסדרים נשוא החלטתי זו.

**בעלי זכויות במרכזים המסחריים** – הינם, כאמור, בעלי זכויות במקרקעין שעליהם הוקמו מרכזים מסחריים באזורים: כרמיאל, טבריה, כפר-סבא, פתח-תקווה, באר-שבע, שפיים, נתניה, אשדוד, אשקלון, ירושלים, הרצליה, ראשון-לציון, בני-ברק וחיפה, ואשר התקשרו על עמינח בהסכמים להשכרת שטחי מסחר במרכזים המסחריים. רשימת בעלי הזכויות במקרקעין האמורים מפורטים בנספח א' המצורף להחלטתי זו.

## הכבילות שבהסכמים

עמינח התקשרה בהסכמי שכירות עם כל אחד מן המרכזים המסחריים המפורטים בנספח א' לשם השכרת שטח מסחר להפעלת חנות למכירת מזרונים ופתרונות שינה. תקופות השכירות, במצטבר לתקופות האופציה, נעות בין שש לעשרים וארבע שנים. הסכמי השכירות כוללים תניות בלעדיות שמגבילות את בעלי הזכויות במרכזים המסחריים מלאפשר הפעלה של חנות נוספת שעיקר עיסוקה במכירת מזרונים, מערכות שינה מתכווננות, מיטות נוער, כורסאות טלוויזיה וחדרי שינה בתחומי המרכז המסחרי (להלן: **"תנית הבלעדיות"**). באחדים מן ההסכמים תנית הבלעדיות חורגת מתחומי פעילותה של עמינח ומגבילה את בעל הזכויות במרכז המסחרי מלהפעיל חנות שמוכרת ומציגה ריהוט כגון ארונות קיר, מזרונים, פינות אוכל וכו'.

תנית בלעדיות, לפיה מתחייב בעל זכויות במקרקעין כלפי מי ששוכר ממנו חלק מן המקרקעין כי לא יתיר הפעלת עסק מתחרה באותם מקרקעין, עלולה להפחית את התחרות. תניה כאמור מונעת תחרות ישירה בתחומי המקרקעין הרלוונטיים בין השוכר, מקבל הבלעדיות, לבין אחרים, שאלמלא תנית הבלעדיות, עשויים היו להקים עסק במקרקעין של המרכז המסחרי ולהתחרות בשוכר. תנית בלעדיות כגון זו מהווה הסדר כובל לפי סעיף 2 לחוק ההגבלים העסקיים<sup>1</sup>.

## השפעת ההסדרים על התחרות

הפגיעה בתחרות שטומנות בחובן תניות הבלעדיות במקרקעין נובעת מן החשש כי חסימת גישתם של מתחרים אל המרכז המסחרי הרלוונטי בו ממוקם עסקו של בעל זכות הבלעדיות במקרקעין

<sup>1</sup> ראה קביעה לפי סעיף 43(א)(1) לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח – 1988 בדבר: הסדר בלעדיות במקרקעין בין קניון הראל בע"מ לבין בנק דיסקונט לישראל בע"מ, הגבלים עסקיים, 5000136, 2005.

תהווה חסימה מן הגישה אל השוק הגיאוגרפי (Foreclosure). לפיכך, בחינת השפעתה על התחרות של תנית הבלעדיות קשורה בטבורה לשאלת גבולותיו של השוק הגיאוגרפי בו עסקין. ככל שגבולות השוק הגיאוגרפי רחבים יותר, וככל שעומדות בפני מתחרים פוטנציאליים חלופות קרקע אחרות בתוך גבולות השוק הגיאוגרפי הרלבנטי, כך מופג החשש לפגיעה בתחרות.

לצד החשש האמור לפגיעה בתחרות, עשויה תנית הבלעדיות לעודד כניסתם של עסקים למרכזי מסחר חדשים שזה עתה הוקמו, שכן היא נותנת למקבל הבלעדיות מידה מסוימת של וודאות ביחס לסביבתו העסקית ומבטיחה כי הסיכון שנטל על עצמו כשהשקיע בשיווק ובפרסום, תוך כדי תרומה לפיתוח האזור המסחרי, לא ינוצל תוך הנאת חנם (Free Riding) ע"י מתחריו. כך, בעניין קניון הראל<sup>2</sup> נאמרו במסגרת השיקולים האפשריים במתן פטור לתניות בלעדיות במקרקעין הדברים הבאים:

**"ככלל, מתן בלעדיות, מנקודת מבטו של בעל המקרקעין, עשויה לעודד כניסתם של עסקים לאזורים מסחריים חדשים בראשית דרכם, וזאת במטרה למצב את הקניון כמקום בעל תמהיל עסקים אטרקטיבי, אשר ימשוך לקוחות אל שערי הקניון. מנקודת מבטו של מקבל הבלעדיות, הבלעדיות מבטיחה כי השקעתו בשיווק ופרסום לפיתוח עסקיו הממוקמים בקניון תבטיח את החזר השקעתו ולא תנוצל לאחר מכן על ידי בעלי עסקים מתחרים, אשר יבקשו לנצל את השקעותיו של הנהנה מהבלעדיות ולהקים עסקים מתחרים תוך הנאת חנם (Free Riding) מהשקעות אלה. באופן זה, יש בכוחם של הסדרי בלעדיות להשיג איזון כלכלי בין סיכונים לסיכויים: בצד הסיכון אשר נוטל על עצמו בעל העסק, קיים פוטנציאל רווח, בשל אי כניסת מתחרים לקומפלקס המסחרי בתקופת הבלעדיות".**

בחנויות נשוא ההסדרים דגן מוכרת עמינח בעיקר מזרנים ומיטות נוער. בנוסף, מוכרת עמינח בהיקפים קטנים יותר, בין היתר, מערכות מתכווננות וחדרי שינה. שוק המזרנים ושוק מיטות הנוער מתחלקים למספר שוקי משנה בהתאם לרמות המחירים. חלוקה זו נובעת מן המגוון הרב של מותגים בענף ומן הקושי לעמוד על איכותם, נוחותם והשפעת השימוש בהם על הבריאות. בשל קושי זה, קיימת חשיבות רבה בעיני הצרכן למיתוג בענף וניתן לראות בו מספר שווקים נפרדים ונבחים בהתאם לפערים ברמות המחירים. כך לדוגמא, מצא הממונה בעבר כי קיימים שלושה שווקים רלבנטיים בתחום המזרונים: שוקי המזרונים ברמות הנמוכה והבינונית, ושוק המזרונים

<sup>2</sup> ראה ה"ש 1, עמ' 15. כן ראה את דברי ההסבר לטיטות כללי ההגבלים העסקיים, פטור סוג לבלעדיות במקרקעין, התשס"ד – 2004. יצוין כי חלק ניכר של ההסדרים דגן נערכו עוד בשלבי הקמתם של המרכזים המסחריים, דבר שעל-פני הדברים הגדיל את הסיכון שנטלה עמינח עת התקשרה בהסכמי שכירות אלה.

ברמה הגבוהה. באופן דומה, מצא הממונה כי מיטות נוער שמחיריהן 2000 ש"ח ומעלה מהוות שוק נפרד ונבחן הוא 'שוק מיטות הנוער ברמה גבוהה'.<sup>3</sup>

על פי הנתונים שלפני, למעלה מ- 90% ממכירות עמינח בשנת 2008 בתחום המזרנים היו בשווקים שהוגדרו ע"י הממונה כשווקים ברמה גבוהה. היינו, מזרנים שמחיריהם מעל 3000 ₪.

בשוקי המזרנים ומיטות הנוער המוגדרים ברמות הבינונית והנמוכה קיימים מספר רב של מתחרים, לכן, התחום העיקרי המושפע מן ההסדרים כאן הוא תחום פתרונות השינה ברמה גבוהה. בתחום זה, קיימות שתי רשתות ארציות בולטות המתחרות בעמינח הן: נייט סליפ סנטר (2000) בע"מ (להלן: "נייט סליפ") אשר מונה ששה-עשר סניפים וברי גלובלי אחזקות בע"מ (להלן: "הולנדיה") המונה שמונה סניפים. לפני כחמש שנים רכשה הולנדיה את אירופלקס מערכות שינה מתקדמות בע"מ. כיום מונה רשת אירופלקס עשרה סניפים.

ככלל, הרכישות בתחום פתרונות השינה הן רכישות ייעודיות ומתוכננות. שכן על פי רוב, מוצרים אלה נרכשים לתקופה ממושכת בעלות משמעותית. על פי המידע והנתונים שבפני, הצרכן יטה להשקיע בעלויות החיפוש עובר לרכישת מוצרים בתחום זה. על פי דברים שהובאו לפני צרכנים יהיו מוכנים לנסוע עד 15 ק"מ, ואף מעבר לכך, לשם ביצוע הרכישה. טענה זו עולה בקנה אחד עם האמור בספרם של המלומדים Bellamy & Child כי:

"Products of higher value (with higher prices) are more likely to form parts of wider geographic market as it becomes worthwhile for customers to travel further in order to find a cheaper supplier."<sup>4</sup>

לצורך הדיון כאן אינני נדרשת לשרטט את גבולותיו המדויקים של השוק הגיאוגרפי. עם זאת, המידע שלפני מאפשר לקבוע כי גבולות השוק הגיאוגרפי רחבים יותר מגבולותיו של מרכז מסחרי נתון<sup>5</sup> והם עשויים לחפוף לגבולותיה של עיר מסוימת ולעתים אף לגבולות של הערים הסמוכות לה, כל מקרה לגופו.<sup>6</sup> בדיקה פרטנית של כל אחד מן האזורים הגיאוגרפים בהם קיימות תנויות

<sup>3</sup> בה"ע 7014/02 עמינח רשתות שיווק בע"מ נ' הממונה על ההגבלים העסקיים, תק-מח 2005(3), 1819, פסקאות 21 עד 24 אימץ בית הדין להגבלים עסקיים את הגדרות השווקים שקבע הממונה בתחום זה. שם נקבע כי שוק המזרנים ברמה הנמוכה מתייחס למזרנים שמחיריהם עד 1000 ₪, שוק המזרנים ברמה הבינונית מתייחס למזרנים שמחיריהם נעים בין 1000 עד 3000 ₪ ואילו שוק המזרנים ברמה גבוהה מתייחס למזרנים שמחירם מעל 3000 ₪, כן נקבע כי שוק מיטות הנוער שמחירם הוא מעל 2000 ₪ מהווה שוק נפרד – הוא שוק מיטות הנוער ברמה גבוהה.

<sup>4</sup> Bellamy & Child, EUROPEAN COMMUNITY LAW OF COMPETITION, 6<sup>th</sup> EDITION, p. 284. ראה גם: Office of Fair Trading, Market definition, Understanding competition law, 2004.

<sup>5</sup> במקרים מסוימים עשויים גבולות השוק הגיאוגרפי להיות צרים יותר ואף לחפוף לגבולותיו של מרכז מסחרי נתון, אך אין זה המקרה שלפני וכל מקרה ייבחן לגופו.

<sup>6</sup> הקביעה שלפיה גבולות האזור הגיאוגרפי רחבים יותר מגבולותיו של מרכז מסחרי נתון אף עולה מן הנתונים שהובאו לפני ע"י הולנדיה. נתונים אלה מראים כי מרבית הביקוש של תנויות הולנדיה רחבים ולעתים אף כוללים



עמינה העלתה כי ברובם המכריע, במרחב הגיאוגרפי המצומצם הסמוך לחנות עמינה קיים מתחרה אחד נוסף לפחות, וכי קיימות חלופות קרקע - היינו מרכזים מסחריים נוספים או אזורי מסחר קרובים שניתן לשכור בהם שטח להפעלת חנות מתחרה. כך, ברוב המקרים נמצא כי במרחק שנע בין מטרים ספורים עד 3 ק"מ, קיימת חנות מתחרה אחת לפחות של רשת נייט סליפ או של הולנדיה, וכן מספר מרכזים מסחריים חלופיים באזור המצומצם הסובב את חנות עמינה. כך למשל בנתניה, קיימת חנות של נייט סליפ סמוך למתחם בו ממוקמת חנות עמינה ובמרחק הליכה ממנו. כך גם הם פני הדברים ביחס לחנות עמינה באשדוד. בבאר שבע, ממוקמות חנויות עמינה וחנויות נייט סליפ על דרך חברון ובמרחק של כ- 2.5 ק"מ אחת מן השניה. דרך חברון מהווה ציר קניות מרכזי בבאר שבע ובה שפע של שטחי מסחר. בירושלים, באזור התעשייה תלפיות ממוקמות חנויות הולנדיה ונייט סליפ במרחק של מאות מטרים מחנות עמינה.

בחלק מן המקרים לא נמצאה חנות המתחרה בחנות עמינה באזור הגיאוגרפי המצומצם של עד 3 ק"מ בו ממוקמת חנות עמינה. אך יחד עם זאת, לא מצאתי כי תנית הבלעדיות במקרים אלה מקימה קושי תחרותי, זאת בעיקר מאחר והשוק הגיאוגרפי הרלבנטי הוא כאמור רחב יותר, ולא שוכנעתי כי קיים קושי ממשי במציאת חלופות קרקע עבור מתחרים פוטנציאליים ככל שאלה יבקשו להיכנס לפעילות בשוק. זה למשל המקרה בחנות של עמינה בכרמיאל. בדיקת חלופות הקרקע באזור העלתה כי במרחק של כ- 200 מ' מחנות עמינה יושבים שני מרכזים מסחריים הם ביג כרמיאל וקניון חוצות כרמיאל. מבדיקה שערכנו עלה כי בשני המרכזים המסחריים האמורים לא מופעלות חנויות המתמחות בפתרונות שינה. בנוסף, בעיר כרמיאל קיימים אזורי תעשייה ומסחר נוספים שיכולים לתת מענה לחנויות המתחרות. לכן, לא שוכנעתי כי תנית הבלעדיות הנוגעת לחנות עמינה בכרמיאל, היא כשלעצמה מקימה חסם מפני כניסתם של מתחרים לאזור המצומצם בו ממוקמת חנות עמינה.

מקרה נוסף בו לא נמצאה חנות מתחרה באזור המצומצם של עד 3 ק"מ מחנות עמינה, הוא חנות עמינה בשפיים. שם, החנויות הקרובות ביותר לחנות עמינה ממוקמות בנתניה ובהרצליה במרחקים של כ- 8 ק"מ. יחד עם זאת, האזור המסחרי בשפיים מושך אליו צרכנים מנתניה והרצליה, ולא שוכנעתי כי אזור זה מהווה כשלעצמו שוק גיאוגרפי נפרד. כך הם גם פני הדברים ביחס לחנויות עמינה שבצומת פוריה ובטירת הכרמל.

נוכח האמור לעיל, ומשמצאתי כי עבור כל האזורים נשוא ההסכמים של בקשת פטור זו קיים באזור העסקים הסמוך לכל אחד משטחי המסחר, שלגביהם ניתנה לעמינה הבלעדיות, ובתוך רדיוס של מספר קילומטרים מאותם שטחי מסחר, לפחות סניף אחד נוסף של רשת המתחרה בעמינה, וכן שטחי מסחר אחרים שיכולים להוות חלופה עבור מתחרים פוטנציאליים בענף, שוכנעתי כי תניות הבלעדיות במקרה שלפני אינן מקימות חשש לחסימת שוק. עדות לכך ניתן למצוא בעובדה כי חרף תניות הבלעדיות של עמינה הצליחה רשת נייט סליפ, אשר מנתה 9 סניפים בשנת 2005 להתרחב, והיא מונה כיום 16 סניפים שרובם המכריע יושב באזורים מסחריים או בצירי קניות מרכזיים ולא דווקא בקניונים או במתחמי מסחר פתוחים כגון ביג או פוואר סנטר.

---

מספר ערים הסמוכות לעיר בה ממוקמת חנות הולנדיה. אין בידי לקבל את טענת הולנדיה, לפיה מרחבי הביקוש הגדולים הם תוצאה של תניות הבלעדיות בהן קשורה עמינה.

על פי המידע שלפני גם הולנדיה ואירופלקס הרחיבו לאחרונה את רשתותיהן. הולנדיה פתחה 2 סניפים ואילו אירופלקס פתחה 3 סניפים חדשים.

במצב דברים זה, אין בהסדרי הבלעדיות כדי להקים חשש לפגיעה משמעותית בתחרות, והם ראויים באופן עקרוני לפטור, ובלבד שהבלעדיות מוענקת לתקופת זמן סבירה והיקפה אינו חורג מתחומי פעילותה העיקריים של עמינת.

בנסיבות כאן, שוכנעתי כי קיימת הצדקה לתקופת בלעדיות של עד 10 שנים, וכי די בתקופה זו כדי להבטיח את האינטרס עליו נועדה תניה זו להגן.<sup>7</sup> לא שוכנעתי כי בנסיבות כאן תנית בלעדיות הנמשכת למעלה מעשר שנים נחוצה למימוש עיקרו של ההסדר<sup>8</sup> שלפני.

באשר להיקף תנית הבלעדיות, מצאתי כי קיימת הצדקה להגדרת תחום הבלעדיות כפי שהיא מופיעה ברוב-רובם של ההסכמים, דהיינו אותם מוצרים הנמצאים בליבת העיסוק של חנויות עמינת, קרי: מזרונים, ספות נוער, מערכות מתכווננות וכורסאות טלוויזיה. אמנם באחדים מההסכמים מופיעה הגדרה רחבה יותר, המגבילה את בעל המקרקעין מלאפשר הפעלה של חנויות לשאר מוצרי הריהוט לבית כמו ארונות קיר, מערכות ישיבה מזנונים ופינוקים. הגדרה רחבה כזו אינה מגנה על אינטרס עסקי לגיטימי של עמינת ואינה נחוצה למימוש עיקרו של ההסדר; אולם, הגדרה רחבה זו מופיעה רק בהסכמים שלהם החלטתי שלא לתת פטור ממילא, מפאת אורך תקופת הבלעדיות, כך שבפועל אין צורך להתנות כל תנאי בנוגע לרוחב הגדרת תחום הבלעדיות.

אשר על כן, משמצאתי כי תניות הבלעדיות אינן מגבילות את התחרות בחלק ניכר של שוקי פתרונות השינה ברמה גבוהה וכי אינן עלולות להגביל את התחרות בחלקים ניכרים משווקים אלו ולכן ראויים לפטור לפי סעיף 14 לחוק, ראיתי לנכון להעניק פטור ל- 7 ההסדרים המפורטים בטבלה 1 בנספח ב' המצורף להחלטתי זו, ואשר בהם משך תנית הבלעדיות אינו עולה על 10 שנים. כמו כן, ביחס ל- 5 הסדרים המפורטים בטבלה 2 לנספח ב', שבהם משך תנית הבלעדיות עולה על 10 שנים, ראיתי לנכון להתנות את מתן הפטור בכך שתקופת הבלעדיות תעמוד על 10 שנים בלבד; עמינת תידרש לתקן את תקופת הבלעדיות בהסכמים אלה ולמסור ראיה על-כך לממונה. באשר ל- 6 ההסדרים המפורטים בטבלה 3 לנספח ב', ושבהם כבר נהנתה עמינת מבלעדיות במשך למעלה מ- 10 שנים (כלומר, כבר חלפו 10 שנים או יותר של בלעדיות), לא שוכנעתי כי בנסיבות המקרה כאן, הכבילות שבהם נחוצות עוד למימוש עיקרם ולכן לא מצאתי לנכון ליתן בגינם פטור. עמינת תידרש לבטל את תנית הבלעדיות בהסדרים אלו ולמסור ראיה על-כך לממונה. פירוט של כל אחד מן ההסדרים נשוא החלטתי זו מופיע בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

<sup>7</sup> ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח – 1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל: הסכמים בין אלוניאל בע"מ לבין בעלי מקרקעין, הגבלים עסקיים, 2003, פטור 5274. שם העניק הממונה פטור עבור תניות בלעדיות במקרקעין בהם התקשרה מקדונלדס עם בעלי זכויות בקניונים למשך 10 שנים.

<sup>8</sup> התחקות אחר הסכמי השכירות הראשוניים של עמינת לרבות האופציות הכלולות בהם מצביעה על אי נחיצות הכבילה למשך למעלה מ- 10 שנים. במריבת המקרים, תקופת השכירות הכוללת נקבעה לתקופה של כ- 10 שנים.

במסגרת הליך זה, פרטה בפני הולנדיה את התנגדותה למתן הפטור לעמינח. עיקר טענותיה של הולנדיה הן כי ההסדרים הללו גורעים מן האפשרויות שעומדות בפניה לפריסת חנויותיה<sup>9</sup>. אתיחס ל-3 טענות עיקריות שהעלתה הולנדיה בהתנגדותה:

1. **הפריסה המיטבית של הולנדיה** - טענות הולנדיה שהובאו במסגרת חוות דעת כלכלית שהוגשה על ידה שמות במרכז את שאלת הפריסה הגיאוגרפית המיטבית שיש בה להשיא את פדיונה ורווחיה של הולנדיה. לטענת הולנדיה, התקשרות המרכזים המסחריים עם עמינח בתניות בלעדיות מונעת ממנה, כך לטענתה, השאת רווחים על-ידי השגת פריסה גיאוגרפית מיטבית. טענתה זו של הולנדיה אינה רלבנטית למבחנים למתן פטור הקבועים בסעיף 14 לחוק, ואינה מבוססת על הפריזמה התחרותית בה נבחנות השלכותיהן על התחרות של תניות הבלעדיות דגן.

סעיף 14(א)(1) לחוק מורה כי הממונה רשאית ליתן פטור להסדר אם הכבילות שבו "אינן מגבילות את התחרות בחלק ניכר של שוק המושפע מן ההסדר, או שהן עלולות להגביל את התחרות בחלק ניכר משוק כאמור, אך אין בהן כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק כאמור" (בכפוף, כמובן, לקיומם של התנאים הנוספים הקבועים בסעיף 14(א)(2) לחוק, דהיינו שעיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו). משמצאנו כי הכבילות דגן אינן מקימות חשש לפגיעה בתחרות, הרי ששאלת השאת רווחיו של מתחרה כזה או אחר, או השגתו את הפריסה הגיאוגרפית המיטבית לדעתו, הינה מחוץ למסגרת השיקולים הרלבנטיים. ודוק, דיני ההגבלים העסקיים באו להגן על התחרות ולא על מתחרה ספציפי כזה או אחר.

2. **המרכז המסחרי כשוק רלוונטי** - לטענת הולנדיה, "המיקום המתאים ביותר לחנות מזרונים ופתרונות שינה הוא הפואר סנטר" וכי "היצע הפואר סנטר באזור עסקים רלבנטי מצומצם עד מאוד". גם טענה זו אין בידי לקבל. משהוגדרו גבולות השוק הגיאוגרפי כרחבות מגבולותיו של מרכז מסחרי נתון, משמעות הדבר היא כי תניות הממוקמות מחוץ למרכז המסחרי יכולות להתחרות ולרסן את החנות הממוקמת בתוך המרכז המסחרי מלהפעיל כוח שוק. עצם היכולת לרסן די בה, ולא נדרש כי חלופות הקרקע הזמינות יהיו המתאימות ביותר עבור המתחרה<sup>10</sup>. תמיכה לאמור ניתן למצוא בעובדה כי רשת נייט סליפ המתחרה בעמינח

<sup>9</sup> הולנדיה הגישה בעבר תלונה לממונה על הגבלים עסקיים כנגד התקשרות עמינח עם מרכזים מסחריים בהסכמי שכירות אשר כללו תניות בלעדיות. בעקבות תלונה זו הוגשה בקשת הפטור דגן. במסגרת בירור בקשת הפטור, ביקשה הולנדיה להגיש חוות דעת כלכלית אשר כללה נתונים ומידע על ענף המזרנים. חוות הדעת מפרטת בין היתר, את הפגיעה הנגרמת להולנדיה, לטענתה, כתוצאה מתניות הבלעדיות במקרקעין בהם קשורה עמינח.

<sup>10</sup> בארה"ב נקבע לא פעם כי תניות בלעדיות במרכזים מסחריים נידונות תחת כלל הסבירות, כלומר לא קמה חזקה חלוטה שהן כובלות. בפסיקתם בתי המשפט בארה"ב הסתפקו בקיומן של חלופות קרקע (מרכזים מסחריים) כסיבה מספקת לא להתערב בהסדרי הבלעדיות, אף אם אין מיטביות עבור השוכר הפוטנציאלי. ראה לעניין זה את פסקי הדין: *Dunafon v. Delaware McDonald's Corp.*, 691 F. Supp. 1232 (D. Mo. 1988); *Recetas Por Menos, Inc. v. Five Dev. Corp.*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 57974 (D.P.R. 2007).

התרחבה משמעותית בשנים האחרונות גם כשמרבית חנויותיה ממוקמות מחוץ למרכזים המסחריים, דבר הנכון גם ביחס לרשתות הולנדיה ואירופלקס<sup>11</sup>.

3. **מכירת מוצרים נלווים** – לטענת הולנדיה, רכישה של פתרונות שינה ברמה גבוהה היא ככלל רכישה ייעודית ומתוכננת. עם זאת, הוסיפה הולנדיה וטענה כי היא מוכרת בחנויותיה בנוסף מוצרים נלווים אחרים כמו מצעים, שמיכות, כריות וכד' המאופיינים בכך שהם נרכשים בדחף. לכן, מיקום חנויותיה מחוץ למרכזים המסחריים פוגע לטענתה, ביכולתה להתחרות בשיווקם של מוצרים אלו. על פי המידע שהביאה הולנדיה לפני, מוצרים אלו מהווים חלק לא מבוטל ממכירותיה.

תנית הבלעדיות של עמינח אינה מבקשת להגביל את המרכזים המסחריים מלהפעיל חנות המתמחה במוצרים הנלווים לפתרונות השינה אותם מוכרת הולנדיה. בנוסף, בתחום זה קיימים מספר מתחרים בנוסף לחנויות מתמחות השינה, ביניהם ניתן למנות את Golf & Co, המשביר, הום סנטר, ACE ורדינון ועוד. בנסיבות אלה לא שוכנעתי כי תניות הבלעדיות מגבילות את התחרות בשוקי המוצרים הנלווים האמורים.

### סוף דבר

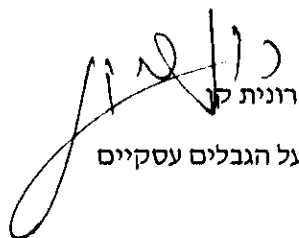
לאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ומיזוגים, ראיתי לנכון להשתמש בסמכות הנתונה לי בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים ולהעניק פטור ל- 7 הסדרים המפורטים בטבלה 1 לנספח ב'. כן ראיתי לנכון להעניק פטור, בכפוף לתנאים שיפורטו להלן, ל- 5 ההסדרים המפורטים בטבלה 2 לנספח ב' להחלטתי זו.

### תנאים למתן הפטור

ביחס לכל אחד מההסכמים המפורטים בטבלה 2 בנספח ב', פטור זה ייכנס לתוקף רק לאחר שעמינח תיקנה את משך תקופת הבלעדיות בהתאם למועד הקבוע בטבלה ומסרה ראיה על-כך לממונה, ולאחר שהממונה אישרה בכתב כי עמינח קיימה תנאי זה.

<sup>11</sup> דברים אלה נתמכים גם בחוות הדעת שהגישה הולנדיה.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק ההגבלים העסקיים נתונה החלטתי זו לערר בתוך 45 יום בפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם אחר העלול להיפגע מההסדרים הכובלים עליהם ניתן הפטור.

  
רונית כהן

הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, כ"ה תמוז תש"ע

07 יולי 2010

נספח א'

מיקום המושכר	בעלי הזכויות במקרקעין הקשורים בהסכמי השכירות עם עמינח	
כרמיאל	דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ	1
טבריה	ביג נועה בע"מ	2
כפר סבא - אזה"ת	ד.נ. דן נכסים בע"מ	3
אזור התעשייה סגולה - פתח תקווה	מבני סגולה בע"מ	4
באר-שבע	השקעות מרכז (1108) בע"מ	5
שפיים	קיבוץ שפיים אגודה שיתופית	6
נתניה (פאוור סנטר קריית נורדאו)	גנדן נכסי נדל"ן (2000) בע"מ ; ישראייר תעופה ותיירות בע"מ ; וסיביל אחזקות בע"מ.	7
אשדוד	פילגר בע"מ	8
ירושלים – תלפיות	עדיפו, תכשיט זהב לישראל בע"מ	9
שער אשקלון – מתחם פאוור סנטר	נצבא דיולופר (שותפות רשומה)	10
הרצליה	חברת מבני תעשייה בע"מ	11
באר-שבע - דרך חברון	נס-פן בע"מ	12
בני ברק	יצחקי מחסנים בע"מ	13
פתח-תקווה	יכין תעשיות בע"מ	14
ראשון לציון -אזה"ת חדש - פאוור סנטר	דרום יהודה ראשלי"צ נכסים בע"מ	15
מפרץ חיפה	א.כ.א לפיתוח בע"מ	16
טירת הכרמל	ביתילי בע"מ	17
נשר	שמי-בר(ת.ח) 1993 בע"מ	18

נספח ב'**טבלה 1 – רשימת ההסדרים להם ניתן פטור:**

תוקף הבלעדיות עד ליום	מיקום המושכר	בעלי הזכויות במקרקעין הקשורים בהסכמי שכירות עם עמינח	
26.8.2017	טבריה	ביג נועה בע"מ	1
1.8.2018	כפר סבא - אזה"ת	ד.נ. דן נכסים בע"מ	2
1.3.2013	באר-שבע	השקעות מרכז (1108) בע"מ	3
31.12.2012	נתניה (פאוור סנטר קריית נורדאו)	גנדן נכסי נדל"ן (2000) בע"מ; ישראייר תעופה ותיירות בע"מ; וסיביל אחזקות בע"מ.	4
1.8.2013	אשדוד	פילגר בע"מ	5
31.5.2012	טירת הכרמל	ביתילי בע"מ	6
1.11.2012	נשר	שמי-בר(ת.ח) 1993 בע"מ	7

**טבלה 2 – רשימת ההסדרים להם ניתן פטור בתנאים:**

תוקף הבלעדיות עד ליום	מיקום המושכר	בעלי הזכויות במקרקעין הקשורים בהסכמי שכירות עם עמינח	
1.4.2018	כרמיאל	דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ	1
15.7.2015	אזור התעשייה סגולה - פתח תקווה	מבני סגולה בע"מ	2
31.12.2013	שפיים	קיבוץ שפיים אגודה שיתופית	3
15.12.2013	פתח-תקווה	יכין תעשיות בע"מ	4
31.12.2016	ראשון לציון -אזה"ת חדש - פאוור סנטר	דרום יהודה ראשלי"צ נכסים בע"מ	5

**טבלה 3 - רשימת ההסדרים שלגביהם לא ניתן פטור:**

מיקום המושכר	בעלי הזכויות במקרקעין הקשורים בהסכמי השכירות עם עמינח	
ירושלים – תלפיות	עדיפו, תכשיט זהב לישראל בע"מ	1
שער אשקלון – מתחם פאוור סנטר	נצבא דיוולופר (שותפות רשומה)	2
הרצליה	חברת מבני תעשייה בע"מ	3
באר-שבע - דרך חברון	נס-פן בע"מ	4
בני ברק	יצחקי מחסנים בע"מ	5
מפרץ חיפה	א.כ.א לפיתוח בע"מ	6



## רשות ההגבלים העסקיים

### הועדה לפטורים ולמיזוגים

#### המלצות

**מועד הדיון: 30 ביוני 2010**

**מקום הדיון: משרד רשות ההגבלים העסקיים, כנפי נשרים 22 ירושלים ק' ג', 6556111 - 02**

#### בקשות מיזוג במסלול הירוק

בפני חברי הועדה הוצגו בקשות המיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג	תאריך קבלה	מועד קובע	כלכלניות
8135	British Airways Plc IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPANA, S.A.	20.5.10	1.7.10	גיא גולדברג
8155	א.מ.ת. מחשוב בע"מ דורקום מחשבים בע"מ	9.6.10	9.7.10	אלישבע שמש
8157	Georgia-Pacific LLC GP Acquisition II LLC Alabama River Group Inc	9.6.10	13.7.10	אריה שטרן
8158	השמירה טכנולוגיות מיגון (1971) בע"מ אמינות מוקד ארצי (1978) בע"מ מורן תעשיות אלקטרוניות (1991) בע"מ אמינות מוקד ארצי מערכות (1993) בע"מ	14.6.10	14.7.10	גיא גולדברג
8161	ק.ס.ס. תעודת סל אחזקות ב"מ קסם ג'מבו בע"מ	15.6.10	15.7.10	אריה שטרן
8162	סיון תעשיות פלסטיק 1991 בע"מ סלינה תעשיות (1972) בע"מ	15.6.10	15.7.10	אורי שרף
8175 (בקשה קודמת 8165)	פי פור פי מוצרים לאנשים בע"מ א.ב. אשכול אחזקות 2007 בע"מ	17.6.10	17.7.10	אלישבע שמש

#### החלטה

חברי הועדה ממליצים לאשר את המיזוגים בהתאם לאמור בחוות הדעת הכלכלית.



**בקשות מיזוג במסלול רגיל**

בפני חברי הועדה הוצגו בקשת המיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג	תאריך קבלה	מועד קובע	כלכלניות
8160	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ	15.6.10	15.7.10	אריה שטרן

**החלטה**

חברי הועדה ממליצים לאשר את המיזוג בהתאם לאמור בחוות הדעת הכלכלית.

**בקשות פטור**

בפני חברי הועדה הוצגו בקשות הפטור וטיוטות החלטה כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים להסדר	עו"ד	עמוד
7386	עמינח רשתות שיווק בע"מ עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ בעלי זכויות בנכסי מקרקעין כמפורט בנספח א'	סוריא בשארה	38
8111	013 נטויז'ן בע"מ פרי טלקום בע"מ	אורי שוורץ	49
8129	אלביט מערכות יבשה ותקשוב- תדיראן בע"מ תדיראן מערכות אלקטרוניות בע"מ	קובי גולדברג	52
8149	די. בי. אס. שירותי לוויין וואלה! תקשורת	אורי שוורץ	56

**החלטה**

חברי הועדה ממליצים לאשר את הבקשות לפטור בהתאם לאמור בטיטות.

**בקשת פטור מאישור הסדר כובל**  
**לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח - 1988**

בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח - 1988, מוגשת בזה בקשה לפטור מאישור בית הדין, הסדר כובל שפרטיו כלהלן:

**1. הצד להסדר המבקש את הפטור:**

שם: עמינח רשתות שיווק בע"מ ועמינח תעשיות רהיטים ומזרונים בע"מ (להלן – "עמינח").

מען: מושב ניר צבי ת.ד. 215 רמלה.

מען למסירת מסמכים: אצל עו"ד אורן גלעדי, רשב"א 15 ירושלים 92264.

**2. הצדדים האחרים להסדר:**

בעלי זכויות בנכסי מקרקעין שעמינח שוכרת מהם שטחי מסחר קמעונאיים, כמפורט בבקשה זו.

**3. צורת ההסדר:**

בכתב (הסכמי שכירות מקרקעין).

**4. נעשה ההסדר בכתב - תיאור המסמכים הקובעים אותו ואלה הנוגעים לו:**

הסכמי שכירות מקרקעין.

**5. הנכס או השירות נושא ההסדר:**

כמפורט בטבלה המצורפת לבקשה זו, בנספח א'.

**6. מהות הכבילה ופרטים עליה:**

הקניית בלעדיות לעמינח במקרקעין המושכרים, לפיה לא יושכר שטח במקרקעין לעסק שעיקר פעילותו דומה לזו של עמינח.

**7. תקופת ההסדר הכובל:** תקופת הסכמי השכירות המקרקעין כמפורט בטבלאות המצורפות

בנספחים א' 1-2.

## 8. הנימוקים המצדיקים פטור מאישור בית הדין:

### 8.1 עמדת הממונה מכירה בלגיטימיות של הקניית בלעדיות במקרקעין

א. על פי יעוץ משפטי שקיבלתי, בקביעת הממונה לפי סעיף 43(א)(1) לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר: **הסדר בלעדיות במקרקעין בין קניון הראל בע"מ לבין בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, נקבע כי לא כל הסדר בלעדיות במקרקעין יהווה הסדר כובל לפי סעיף 2(א) לחוק, כמו למשל במקרים בהם מדובר בפגיעה שהיא פגישת קלת ערך בתחרות.<sup>1</sup>

ב. בקביעתו, הממונה התייחס למכלול נסיבות המובילות למסקנה שההסדר הספציפי שנדון שם מהווה הסדר כובל: העובדה שסניף הבנק הוא סניף הבנק המרכזי היחידי במבשרת; הסדר הבלעדיות מנע מבנקים מתחרים מלפתוח סניפים שלהם בקניון ובכך פגע בתחרות ובציבור; אין קרקע אחרת זמינה בפני בנק מסחרי מתחרה להציע חלופה תחרותית לבנק דיסקונט, הנהנה מבלעדיות מעל לעשר שנים; סירוב בנק דיסקונט להצעה לוותר על המשך הבלעדיות תמורת פיצוי כספי, דבר המצביע כי לבלעדיות הייתה ערך כספי משמעותי, מבחינתו של הבנק, וכי רווחיותה גבוהה יותר מביטולה; ודברי נציגי בנק דיסקונט כי הסדר הבלעדיות נועד למנוע תחרות בפועל.<sup>2</sup>

ג. הממונה הוסיף כי לפי פסיקות בית המשפט העליון בשנים האחרונות,<sup>3</sup> בחינת הסדר ספציפי אינה צריכה להצטמצם לנוסחו המילולי הדווקני של סעיף 2 לחוק ההגבלים, אלא לפי תכלית החוק והגשמתו, שהרי מטרתו הסופית של החוק היא למנוע שכלולם וקיומם של הסדרים הפוגעים בתחרות בענף כלשהו במשק פגיעה ממשית. לפיכך סיכם הממונה, כי השימוש בהגדרת הסדר הכובל נועד ללכוד את כל אותם ההסדרים מהן עלולה לנבוע סכנה של ממש (שאינה תיאורטית בלבד) להפחתת תחרות במידה שאינה זעומה, כדי זוטי דברים. הממונה הוסיף שכאשר מערך הנסיבות בהם מתקיים ההסדר מלמד כי ההסדר אינו יוצר הפרעה מוחשית כלשהי של אפשרות התחרות - יימנע הממונה, ככלל, מהפעלת סמכויותיו שבפרק ההסדרים הכובלים שבחוק. לכך נוסף גם את עמדתו העקבית של הממונה שלא להתערב בסכסוכים בין מתחרים.

ד. כאמור, הממונה מצא בהחלטתו בעניין **קניון הראל ובנק דיסקונט**, כי הסכנה לתחרות בהסכם שנדון שם, נובעת מהשתלטותו של הבנק על אתר מרכזי ממנו ניתן לספק שירותי בנקאות. הממונה הוסיף, כי לו היו בסמיכות מקום ממשית לקניון הראל, מרכזים מסחריים נוספים שהם נמצאים עסקים מתחרים לסניף הבנק הנהנה מבלעדיות, כי אז לא

<sup>1</sup> שם, בפרק 6 לקביעה.

<sup>2</sup> שם.

<sup>3</sup> ע"א 3700/98 א.מ. חניות (ירושלים) 1993 בע"מ נ' עיריית ירושלים, פ"ד נו(2) 590; ע"מ 6464/03 לשכת שמאי המקרקעין בישראל נ' משרד המשפטים ואח' פ"ד נח(3) 293; ע"פ 7829/03 מדינת ישראל נ' אריאל הנדסת רמזורים ובקרה בע"מ ואח' תק-על 205(3).

היה יסוד ממשי לקיומה של הסכנה מפניה בא החוק להגן. שכן יקשה לראות כיצד עשויה תניית הבלעדיות לפגוע, בתנאים כאלה, בתחרות.

ה. על פי יעוץ משפטי שקיבלתי, ברוח זו גם נקבעה **טיוטת כללי ההגבלים העסקיים (פטור סוג לבלעדיות במקרקעין) התשס"ד-2004**. לפי סעיף 4 לכללי פטור הסוג המוצעים, פטור הסוג יחול בין היתר על הסדרי בלעדיות הנוגעים למקרקעין שבאזור העסקים הרלבנטי (המוגדר כמקום במרחק של עד שני קילומטרים בתוך יישוב; וכל מקום במרחק של עד חמישה קילומטרים מחוץ ליישוב) יש שני עסקים מתחרים אחרים לפחות; כשתקופת הבלעדיות אינה עולה על עשר שנים; וכשעיקרה של ההגבלה נוגעת לאספקת סוג מסוים של טובין באותם המקרקעין (להבדיל ממתחרה מסוים).

ו. עוד יצוין, כי בדברי החסבר של הממונה לכללי פטור הסוג הנזכרים לעיל, נקבע כי "עמדתה העקרונית של רשות ההגבלים היא, כאמור, כי בנסיבות שבהן בקרבת המקרקעין שלגביהם ניתנת בלעדיות קיימים מספר מתחרים נוספים לעסק הנהנה מהבלעדיות – אין נשקפת סכנה לפגיעה ממשית בתחרות כתוצאה ממתן בלעדיות לתקופה קצובה. בנסיבות אלה ראוי יהיה ההסדר ראוי לפטור." אף אם כללי פטור הסוג טרם אושרו, זוהי עמדת הממונה.

לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי, עמדה דומה נקבעה בדין וחשבון השנתי של רשות ההגבלים העסקיים לשנת 2002 (בסעיף 22):

**"Procompetitive economic justifications exist for inclusion of such a clause. The restrictive covenant protects the lessee's investment in locating at a desirable site ahead of any competition. It encourages the lessee to invest as a pioneer at a specific location and protects the substantial on-going investment of the lessee from competitors who seek a free ride on his investment. Investments include marketing and advertising efforts as well as maintenance of the premises. The exclusivity affords such protection by preventing competitors from locating themselves nearby the lessee. Moreover, in some situations, it may be necessary to include such a clause in a shopping center lease in order to attract a certain type of store, which might be unwilling to commit itself to a lease with high rentals if it knows that a competing store will also be located in the center."**

ז. לסיכום, עמדת הממונה היא כי בחינת הסדרי בלעדיות במקרקעין צריכה להיות תכליתית ולא דווקנית, ולפי מערך נסיבות ההסכם. דהיינו, הסדרי בלעדיות במקרקעין צריכים להיבחן לגופו של עניין. חוקיות כל הסכם מקרקעין צריכה להיבחן בנפרד, וזאת לאור נסיבותיו – כגון מיקום המקרקעין ואפשרות פתיחתם של עסקים מתחרים באזור העסקים הרלבנטי; קיומם של מתחרים בפועל באזור העסקים הרלבנטי; תקופת ההסכם ואו הבלעדיות, ועוד.

ח. על פי ייעוץ משפטי שקיבלתי, הסדרי בלעדיות במקרקעין מקובלים גם בחו"ל ובתי המשפט אינם רואים בהם, כשלעצמם, הסדרים קובלים אנטי תחרותיים פסולים. כך למשל, בפסק דין שניתן בארצות הברית בעניין WAL-MART STORES INC. INGLES MARKETS, INCORPORATED, E.H PROPERTIES, L.P AND HORNE PROPERTIES, INC (344 F.3d 229, (2d Cir. 2003), נקבע כי –

**"[W]e agree with defendants' contention that the inclusion of radius restrictions is an accepted commercial practice in the negotiation of shopping center leases. 'Radius restrictions serve a legitimated business purpose' *Winrock Enter., 91 N.M 661, 663, 579 P.2d 787 at 789.* 'the development of new shopping centers requires tremendous outlays of venture capital and risk by prospective tenants as well as landlords; restrictive covenants against unwanted competition are consistent with the public interest I such development' (*Valley Properties, Inc. v. Kings Dept. Stores, Etc., 505 F.Supp. 92, 95 (D.C. Mass. 1981)* (citing *Parker v. The Grocery Co., 246 Miss. 873 So. 2d 261 (1963).*"**

בפסק הדין שניתן בבית המשפט העליון לערעורים באינדיאנה בעניין Tippecanoe Associates II, LLC v. Kimco Lafayette 671, Inc. Case No. 79SO5-0506-CV-) (289):

**"Courts have been quite willing to enforce restrictive covenants written in shopping center lease contracts even though they prevent competition within the center. See, e.g., *Almacs Inc v. Drogin, 771 F.Supp. 506, 513 (D .R.I. 1991)*; *Whithinsville Plaza, Inc. v. Kosteas, 390 N.E. 2d 243, 252-53 (Mass. 1979)*; *Kingpin, Inc. v. Hillcrest Dev., 126 N.W2d 435, 439 (Minn. 1964)*; *Keith***

*Hardware v. White*, 965 S.W2d 500, 501 (Tenn. Ct. App. 1997) ('[R]ather than restricting competition, such covenants serve to facilitate trade and induce tenants to rent in a particular shopping center...it is reasonable for the plaintiff to want to avoid competition within the center."); 49 AmJur.2d Landlord and Tenant § 70 (1995).

Restrictive covenants in shopping center leases have, for the most part, been found not to restrain competition unreasonably and have been generally found to be consistent with the public interest. The rationales for this result focus on the need to encourage the investment in new development by both the shopping center developer and its tenants. See, e.g., *Vt. Nat'l Bank v. Chittenden Trust Co.*, 465 A.2D 284, 287 (Vt. 1983). Courts have recognized that landlords and tenants of shopping centers invest sums of money to make the center attractive to customers. *Parker V. Lewis Grocer Co.*, 153 So. 2d 261, 272 (Miss. 1963) ("Tremendous outlays of venture capital and risk are required and entailed from the supermarket tenant as well as the developer-landlord. Restrictive covenants in the nature of ancillary and reasonable restraints are absolutely required to induce investors to place venture in such untried area.'...Thus, restrictive covenants have allowed shopping centers to offer 'noncompetitive and diversified, but interrelated, business designated not to serve just one need but as many needs for the consumer as is feasible within the economic framework of the shopping center.'... all of those cited reasons supporting limiting the covenant to protection of current tenants of the center.

בית המשפט הוסיף שם כי –

"Indeed, the justification for the restriction is incentive for the tenant to invest – assuming the tenant expects to be benefited from the restriction...A typical shopping center covenant has no such effect because customers in the center are served by the one seeking to enforce the covenant, and other locations for competition are plentiful."

המלומד והשופט POSNER קבע בפסק הדין *Walgreen Company v. Sara Creek Property Company, B.v.*, 966 F2d 243 (7<sup>th</sup> Cir., 1992), קבע כי אין זה סביר שתניות בלעדיות במרכזים מסחריים פוגעות בתחרות, לאור התחרות בין המרכזים המסחריים.

## 8.2. מטרת הבלעדיות בהסכמים נשוא בקשה זו אינה הפחתת תחרות

א. מטרת הבלעדיות בהסכמים נשוא בקשה זו אינה בהפחתת התחרות או במניעתה. מטרתה להבטיח לעמינה, כמו גם לבעלי עסקים אחרים במקרקעין, ודאות שתאפשר השקעת המשאבים הדרושים לשם הקמת בית עסק במתחם הרלבנטי, וזאת באמצעות הענקת מעמד בלעדי בתחום העיסוק של עמינה במתחם המסחרי ויצירת תמהיל מגוון של עסקים. אי ודאות במקרים רבים הסכמי השכירות נכרתו במתחמים מסחריים שטרם הוקמו, דבר המעצים את האינטרס של היזם (או בעל המקרקעין). מתן הבלעדיות מאפשר לעמינה לבסס את עסקיה תוך הסתכנות בהשקעת המשאבים הדרושים להקמת חנויות מרווחות ומיצוב<sup>4</sup>.

ב. קיימים טעמים מסחריים לגיטימיים במתן בלעדיות לעמינה. עמינה פועלת בשוק מזה עשרות שנים, ומיצבה עצמה כחברה מובילה בתחומה. עמינה משקיעה והשקיעה לאורך השנים משאבים ניכרים – כספיים ואחרים – במיצוב ובמיתוג שמה, חנויותיה ומוצריה. המיצוב והמיתוג גרמו לתופעת הטרמפיסט והנאת החינם (Free Riding), בה מתחרים מבקשים לפתוח חנות לצד חנות של עמינה, ולנצל תוך הנאת חינם את השיווק, הפרסום, השירות והפיתוח המושקעים על ידי עמינה.

ג. תופעת הטרמפיסט היא פסולה ומהווה תמריץ שלילי לחדשנות ולשיפור איכות המוצר והשירות.

על פי יעוץ משפטי שקיבלתי, המלומד HOVENKAMP עמד על כך:

**“The point-of-sale services given by dealer A are expensive, and dealer A must charge about \$500 more that it pays for a new car just to cover its distribution costs. By contrast, Dealer B does quite well a mark-up of \$100. What will do you do as a new car buyer? Perhaps you will go to Dealer A’s large showroom, look at the cars, test drive one or more, collect a good deal of information, and leave, telling the salesperson that you will “think about it”. Then you go to Dealer B’ and place an order for the car you want. The information you obtained from Dealer**

<sup>4</sup> ראי: החלטת לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור חסדר כובל להסדר שצדדים לו חברת אדנים השקעות ושירותים (1985) בע"מ מזל וברכה (1970) בע"מ ואח', מיום 17.02.08.

**A was essential to your decision making...you avoided paying for the information you gathered, however, by purchasing from a different dealer who did not supply the information and was able to sell the car at a lower price. You and dealer B in this case took a "free ride" on the point-of-sale information offered by Dealer A".<sup>5</sup>**

HOVENKAMP מוסיף כי –

**"The Free Rider problem also applies to advertising. If a city contains five dealers in Sony stereo equipment, and one of them advertises that Sony equipment is better than the equipment of other manufacturers, the benefit of the advertising will accrue to all five dealers."<sup>6</sup>**

ד. עמינח רשאית להתגונן בפני תופעת הטרימפיסט באמצעות הקניית בלעדיות במבנה עצמו שבו היא שוכרת שטח לצורך פעילותה – בפרט כשאזור העסקים רווי מתחרים. תופעה זו אף פוגעת בתחרות, שכן היא מהווה תמריץ שלילי לחברות דוגמת עמינח להשקיע בשיפור איכות השירות, הפרסום וכד'. כאמור, הממונה על הגבלים עסקיים הכיר באינטרס זה בדברי ההסבר לטיטת כללי פטור הסוג להסדרי בלעדיות במקרקעין. כללים אלה אמנם טרם אושרו, אולם דברי ההסבר מבטאים את עמדת הממונה בנושא זה.

ה. הסכמי שכירות מקרקעין המקנים לשוכר בלעדיות בתחום עיסוקו בשטח הנכס, נפוצים מאוד בישראל וקבועים בהסכמי שכירות רבים, ובכלל זה עם רשתות קמעונאיות מזון, פארם ועוד. עמינח אינה יוצאת דופן בעניין זה והאזורים הגיאוגרפיים בהם קיימת תניית בלעדיות בהסכמי השכירות מאופיינים בתחרות ערה.

ו. לאור מיקום החנויות המופעלות על ידי עמינח וריבוי המתחרים באזורי העסקים הרלבנטיים, אין בסעיפי הבלעדיות משום פגיעה בתחרות, ודאי לא פגיעה ממשית.

<sup>5</sup> H.Hovenkamp FEDERAL ANTITRUST LAW (Second Edition 1999 ), p.450

ראו גם: P.E. Areeda ANTITRUST LAW Vol. VIII, p. 185, 353.

<sup>6</sup> שם, בעמ' 451.



### 8.3 אלטרנטיבות אספקה וריבוי מתחרים באזורים הרלבנטיים

ז. כמפורט בנספח א', בכל אחד מהאזורים הגיאוגרפיים שבהם הסכם שכירות כולל תניית בלעדיות במקרקעין המושכרים, קיימים מספר מתחרים, דבר המאפשר לצרכן לבחור בין מספר אלטרנטיבות אספקה מתחרות, ולכן לא נשקפת סכנה לפגיעה ממשית בתחרות כתוצאה ממתן הבלעדיות. אציין, כי גם במתחמים הגיאוגרפיים בהם לא קיימים מתחרים רבים (שפיים, הרצלייה ומתחם יכין בפתח תקווה), הרי שבאזור הגיאוגרפי הרלבנטי מבחינת הצרכן הסביר, קיימים מתחרים רבים.

ח. שיטת העבודה שביסוד נספח א' נקבעה לפי אמות המידה שנקבעו בטיטות כללי ההגבלים לפטור סוג בבלעדיות במקרקעין. דהיינו, אזור העסקים הרלבנטי הוא במרחק של עד 2 קילומטרים בתוך יישוב, ועד 5 קילומטרים מחוץ ליישוב, ובמרחק של 1 קילומטר מכל הסתעפות דרך. עוד נקבע בכללי הפטור, כי ניתן לקבוע בהסכם המקנה בלעדיות במקרקעין כי בעל הזכות במקרקעין לא יעניק לאחר זכות באותם מקרקעין או במקרקעין הסמוכים להם, לשם ניהול עסק מתחרה.

ט. המסקנה העולה מנספח א' היא שבכל אזור עסקים רלבנטי יש מתחרים, והבלעדיות שהוקנתה לעמינח אינה פוגעת בתחרות ובציבור, וככל שקיימת פגיעה – הרי מדובר בפגיעה שאינה משמעותית.

י. התוצאה היא שתניית הבלעדיות בהסכמי השכירות אינה פוגעת בחלק ניכר של השוק המושפע מהן, ואף אם עמדת הממונה תימצא שהן עלולות להגביל את התחרות בחלק ניכר מהשוק, אין בהן כדי לפגוע בפגיעה של ממש בתחרות.


### 8.4 סיכומו של דבר

תניות הבלעדיות במקרקעין נשוא בקשה זו נובעות מצרכים מסחריים לגיטימיים ומטרתן אינה הגבלת תחרות או מניעתה. אין בהן כדי להגביל את התחרות, ואף אם תימצא הממונה כי הן עלולות להגביל את התחרות, הרי שאין בהן להגביל את התחרות בשוק באופן משמעותי.

בנוסף, עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו.

העתקי הסכמי שכירות המקרקעין שעמינח צד להם הכוללים תניית בלעדיות במקרקעין המושכרים, מצורפים לבקשה זו כנספח ב'.

אני מצהיר שכל הפרטים האמורים הם מלאים ונכונים, שהמסמכים המצורפים הם נכונים ואין מלבדם כל מסמך אחר הקובע את ההסדר או הנוגע לו.

 חתימה וחוזמת	רוני שורץ, מנכ"ל עמינח שם	תאריך
<b>עמינח</b> רשתות שיווק בע"מ		