



רשות ההגבלים העסקיים

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

בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל

להסדר בין לשכת שמאי המקרקעין והחברים בה לבין לשכת עורכי הדין והחברים

בה

1. פתח דבר

לפניי בקשה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "החוק") למתן פטור מן החובה לקבל את אישור בית הדין להגבלים עסקיים להסדר בין לשכת עורכי הדין בישראל והחברים בה (להלן: "לשכת עורכי-הדין") ובין לשכת שמאי מקרקעין בישראל והשמאים החברים בה (להלן: "לשכת שמאי המקרקעין"). עניינו של ההסדר, הוא בשיתוף פעולה בין שתי הלשכות והחברים בהן במסגרת מבצע לעידוד השימוש בשירותי שמאי מקרקעין עובר לרכישת נדל"ן למגורים (להלן: "המבצע").

לאחר שבחנתי את ההסדר, כמו גם את השפעתו האפשרית על התחרות בשווקים הרלוונטיים, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי הכבילות שבהסדר אינן פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשווקים המושפעים מן ההסדר, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלו מצאתי, כי ההסדר ראוי לפטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "החוק"), בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

2. ההסדר

עניינו של ההסדר, המעוגן בתקנון המבצע, הינו שיתוף פעולה בין הצדדים במטרה להגביר את השימוש בשירותי שמאי המקרקעין טרום ביצוע עסקות נדל"ן. בהתאם לתקנון המבצע תעביר לשכת שמאי המקרקעין ללשכת עורכי הדין רשימה שמית של השמאים המעוניינים להשתתף במבצע. ברשימה יכללו שמאים העומדים בתנאי סף שנקבעו בתקנון המבצע להבטחת רמת השירות המוצעת. הכבילה נובעת מההתחייבות של השמאים הנוטלים חלק במבצע בנוגע לתעריף המקסימאלי אותו יגבו עבור שירותיהם, כפי שנקבע בתקנון. תקופת הימשכות המבצע תחומה לשנים עשר חודשים. במהלך החודשים הללו יוכלו עורכי הדין המטפלים במכירת בתי מגורים להמליץ ללקוחותיהם להיעזר בשירותיהם של שמאי המקרקעין הנוטלים חלק במבצע.

3. השפעת ההסדר על התחרות

בטרם אפנה לניתוח התחרותי, אציין כי אין זו הפעם הראשונה בה נדרש הממונה על ההגבלים העסקיים להסדרים כובלים תוך נקיטת קו פעולה על ידי אגוד עסקי, במסגרת מבצע להגברת המודעות והשימוש בשירותים הניתנים על-ידי חברי האיגוד. המקרים הרלוונטיים ביותר לענייננו דכאן התעוררו לאור מבצעים שיזמה לשכת עורכי-הדין בתחומי הצוואות, הסיוע משפטי לעולי אתיופיה בעריכת הסכמים לרכישת דירות וכן המבצע לקידום פעילות המוסד לבורות. הגם שקווי הפעולה העסקיים במקרים הללו, כמו גם הכבילות, היו שונים במעט מהבקשה דנן, הרי שהטעמים שהצדיקו את מתן הפטורים במקרים הקודמים מצדיקים גם את מתן הפטור המבוקש כאן.

נקודת המוצא הינה שככל הסדר של קביעת מחיר בין מתחרים, גם ההסדר הנוכחי עלול לפגוע בתחרות בין הצדדים לו. סעיף 2(ב) לחוק ההגבלים העסקיים אף קובע חזקה חלוטה כי הוא עלול לעשות כן. עם זאת, החשש לפגיעה בתחרות כתוצאה מן ההסדר שלפניי איננו משמעותי. המבצע נועד לעודד את הציבור הרחב לעשות שימוש בשירותיהם של השמאים לצורך ביצוען של בדיקות טרום ביצוע עסקאות לרכישת בתי מגורים. זאת, על ידי העלאת המודעות ליתרונות הטמונים בעריכת בדיקות מוקדמות אשר בכוחן לחשוף חריגות בנייה, צווי הריסה, הפקעות וכד' עובר לביצוע העסקה. בכך יש בו כדי להרחיב את מעגל מקבלי השירותים השמאיים, ולא לצמצמו.

ההסדר קובע תעריף מקסימאלי, ואינו מונע מהשמאים המשתתפים במבצע לגבות סכומים נמוכים יותר מאלה שנקבעו בתקנון המבצע. יתר על כן, כפי שצוין לעיל, לשכת השמאים כלל אינה מחייבת את השמאים חבריה להשתתף במבצע, והם יכולים לתת שירותי שמאות שלא במסגרת המבצע תוך גביית שכר טרחה כראות עיניהם. גם לשכת עורכי הדין אינה מחייבת את חבריה להמליץ ללקוחותיהם על קבלת שירותים שמאיים עובר לביצוע העסקה.

כבמקרים אחרים של קביעת תעריף מקסימאלי, גם בענייננו מתעורר החשש, כי התעריף המקסימאלי יהפוך לתעריף מינימאלי, שיוביל בתורו להעלאת מחירים וצמצום השירותים הניתנים לציבור. במקרה הנוכחי נראה שחשש זה אינו משמעותי. ראשית, המבצע תחום בתקופת זמן של שנה, והתעריף שנקבע בתקנון המבצע יחול, כאמור, רק על השמאים המשתתפים במבצע. זאת ועוד מנתונים שהעבירה לשכת שמאי המקרקעין לרשות עולה כי התעריף המקסימאלי שנקבע במסגרת המבצע נמוך ביחס לתעריפים הנהוגים כיום בשוק. במסגרת המבצע רשאים השמאים להעניק הנחות מהתעריף המקסימאלי על פי שקול דעתם. ולבסוף, ציבור השמאים אינו מחויב להשתתף במבצע, ואף אינו מחויב לעמוד בתנאי הסף להבטחת רמת השירות הקבועים בו.

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 הינו למשך שנה מהיום.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר בתוך 45 יום 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"ב בחשוון תשע"א

20 באוקטובר, 2010