

BOAZ BEN ZUR  
URI CORB  
HAGAI HALEVY  
TOMER SHIKARCHY  
DIKLA SIRKIS  
ASSAF BENMELECH  
ELAD PELEG  
AVRAHAM AVRAHAMOF  
SIVAN RUSSO  
NAAMA HORN  
ORI SHNELER  
CARMEL BEN ZUR

GUY RAVEH  
OSNAT GOLDSCHMIDT-SHRIER  
ORIYA PERETZ  
NOYA BEN-ZAKEN  
HADAR GOLDSTEIN  
SAPIR GAMPPEL AMSALEM  
NOY KATZ  
ADI GRUPI  
ORIT LAVI NESIEL  
LITOM PERETZ  
LIRI KEREN  
SHIRA SHALIT  
CHAI ROSENAL

גי' רוח  
אסנת גולדשמידט-שריר  
אוריה פרץ  
נויה בן-זקן  
הדר גולדשטיין  
ספיר גמפל אמסלם  
נוי קץ  
עדי גרופי  
אורית לביא נשיאל  
ליטום פרץ  
לירי קרן  
שירה שליט  
חי רוזנטל

בעד בן צור  
אורי קורב  
חגי הלוי  
תומר שקרצי  
דקלה סירקיס  
אסף בנמלך  
אלעד פלג  
אברהם אברהמוף  
סיון רוטו  
נעמה הורן  
אורי שנלר  
כרמל בן צור

22 בדצמבר, 2025

לכבוד

מבלי לגרוע מזכויות

ד.ש. מגורי ישראל בע"מ

באמצעות דוא"ל

שלום רב,

**הנדון: פרויקט בנדיקט**

בשם מרשתנו, נציגות הרוכשים בפרויקט בנדיקט, הרינו לפנות אליכם כדלקמן.

- ביום 19.12.2025 הופץ על ידי ד.ש. מגורי ישראל בע"מ (להלן: **ד.ש. ו/או חברת הניהול**) בקרב חברי קבוצת הרכישה במתחם בנדיקט – "מכתב עדכון חשוב למצב הפרויקט".
- מכתב זה הוא הנדסת תודעה במלוא מובן המונח, כאשר ניכר, כי ביסודו ניסיון להלך אימים על נציגות הפרויקט ולהשתיק את חבריה. **ניסיון מכוער זה – לא יצלח.**
- ונעמיד דברים על דיוקם.
- נציגות הפרויקט נבחרה על ידי האסיפה הכללית, קרי, יחידי משפחת בנדיקט וחברי קבוצת הרכישה. עמלם הרב של חברי נציגות עבור קידום הפרויקט – נעשה בהתנדבות וללא קבלת שכר מכל סוג שהוא.
- הנציגות פועלת לטובת הפרויקט בהתאם לסמכויותיה הרחבות שנקבעו בהסכם השיתוף שנחתם בחודש ינואר 2025, אשר הצדדים לו הם יחידי משפחת בנדיקט, חב' מתחם בנדיקט בע"מ וחברי קבוצת הרכישה (להלן: **הסכם השיתוף**). על סמכויות אלה נמנות, בין היתר:
  - הסמכות להתקשר עם גורם מלווה ו/או גורם מממן עבור הפרויקט.
  - הסמכות להתקשר עם כל נותני השירותים הדרושים לדעת הנציגות לקידום הפרויקט.
  - הסמכות להתקשר עם בעלי מקצוע ו/או ספקים ו/או יועצים ו/או מפקחים ו/או נותני שירותים וכו'.
  - הסמכות לריכוז ואישור התשלומים הנוגעים לפרויקט וכן אישור ביצוע תשלומים שונים ושחרור כספים מחשבון הבנק של הפרויקט.
  - הסמכות יועץ משפטי או עורך דין אחר לייצג את השותפים ו/או מי מהם בהליכי בוררות והליכים

משפטיים אחרים הקשורים לפרויקט ולהסכם השיתוף.

ו. ועוד כהנה וכהנה.

6. מבלי לגרוע מטענות הרוכשים באשר לאופן בו נדרשו הרוכשים לחתום על הסכם השיתוף, ללא שניתן להם זמן סביר לבחון את תנאיו ועוד – הרי שחתימתו הייתה תנאי להעמדת המימון לפרויקט על ידי רובי קפיטל, ולעניין זה, ראו את סעיף 4.4.22 להסכם ההלוואה שנכרת ביום 25.6.2025 (להלן: **הסכם ההלוואה**). כפי שניתן להיווכח, הסכם השיתוף קיבל משנה תוקף בהסכם ההלוואה (וראו למשל, בסעיפים 3.7 עד 3.12 להסכם ההלוואה), והוא צורף אליו כנספח בלתי נפרד.

7. כך גם סעיף 12 להסכם ההלוואה מעניק סמכויות נרחבות לנציגות, ובכלל אלה:

א. הסמכות לחתום על מסמכים ההלוואה.

ב. סמכות להורות על משיכת כספים על חשבון ההלוואה והעברתם לחשבון הפרויקט.

ג. הסמכות לפעול באופן בלעדי בחשבון הפרויקט ולבצע כל פעולה בחשבון הפרויקט.

ד. הסמכות להורות על העברת כספים מחשבון הפרויקט לצדדים שלישיים.

ה. ועוד כהנה וכהנה.

8. אם כן, הניסיונות הפסולים מצד חברת הניהול (כמו גם מצדו של עו"ד ליאור רוב, ב"כ חברי קבוצת הרכישה ו"הנאמן" של הפרויקט) להצר את צעדיה של הנציגות ולפגוע בסמכויותיה, מנוגדים למערכת ההסכמית ומהווים הפרה יסודית של הסכם השיתוף, לא פחות (ראו, למשל, את הוראת סעיף 4.33 להסכם השיתוף).

9. לצד ניסיונות נואלים אלה, התגלה לחברי הנציגות, כי חברת הניהול ו"הנאמן", עו"ד רוב, פועלים בניגוד עניינים מוחלט, באופן אשר פוגע במישרין בקידום הפרויקט ובכשירותם למלא את תפקידם כראוי. כך לדוגמה, התגלה לחברי הנציגות כי עו"ד רוב, "הנאמן" של הפרויקט, מכהן כדירקטור ומחזיק בזכות ל-25% ממניות חב' מתחם בנדיקט, שהיא שותפה בפרויקט (וחברה באסיפה הכללית). עו"ד רוב מחזיק בזכויות אלו לצד מר דוד שדמי ומר דן שם טוב המחזיקים ב-50% ממניות החברה, בה בעת שהם מחזיקים במניות חברת הניהול.

10. ברי, כי זכותו של עו"ד רוב ברווחים מן הפרויקט כשותף של שדמי ושם טוב בחברת מתחם בנדיקט, מייצרת ניגוד עניינים מובהק בתפקידו של עו"ד רוב, כמי שאמור לייצג את חברי קבוצת הרכישה ומשפחת בנדיקט, לרבות מול חברת הניהול. עובדות יסודיות אלה הוסתרו מפני הרוכשים על ידי עו"ד רוב ועל ידי ד.ש – משך שנים ארוכות.

11. יש לציין, כי התנהלות זו אינה ייחודית לפרויקט בנדיקט, ובדיקה תמציתית מעלה כי עו"ד רוב וחב' ד.ש פועלים בשיתוף פעולה הדוק בפרויקטים שונים (תוך הסתרה מפני הרוכשים באותם פרויקטים על אודות חלקו של עו"ד רוב בפרויקט).

12. כן התברר, כי חברת הניהול הטעתה את חברי קבוצת הרכישה באשר לעלויות הפרויקט במועד הצטרפותם לקבוצת הרכישה; הכלילה רוכשים עם מסוגלות להעמיד הון עצמי כלוויים בהסכם ההלוואה, הגם שהם אינם מעוניינים וזקוקים להלוואה; נטלה כספים מרוכשים שלא על פי הדין ועוד. כל זאת, לצד התנהלות מתמשכת של היעדר שקיפות וסירוב למסור נתונים ומסמכים נחוצים ביחס לפרויקט על פי דרישות חברי הנציגות. גם

בדברים חמורים אלה, אין כדי למצות את המעשים והמחדלים מצדה של ד.ש. בניהול הפרויקט.

13. ניכר איפוא, כי חברת הניהול "שכחה" כי תפקידה הוא להעמיד שירותים לבעלי הזכויות בפרויקט, תמורת דמי הניהול המשולמים לה על ידי חברי קבוצת הרכישה. כך גם חברי קבוצת הרכישה, כמי שחתומים על הסכם הניהול ומשלמים את שכרה, רשאים לסיים את השירותים עם חברת הניהול. זאת כאשר הוראות הסכם הניהול קובעות מספר מנגנונים עבור סיום ההתקשרות.

14. למען הסר ספק, אף הסכם ההלוואה קובע כי חברת הניהול היא ד.ש. מגורי ישראל בע"מ או "כל חברת ניהול אחרת אשר תיבחר על ידי חברי הקבוצה באסיפה כללית".

15. למען הסדר הטוב נזכיר, כי לחברי קבוצת הרכישה רוב מוחלט באסיפה הכללית, ועל כן, האמור במכתבכם לרוכשים מיום 19.12.2025 לפיו, משפחת בנדיקט אינה מעוניינת להזיז את חברת הניהול מתפקידה "וללא הסכמתה לא ניתן לעשות כל שינוי" – הוא לא אחר מאשר זריית חול. בהקשר זה נזכיר, כי אף הסכם השיתוף קובע, כי הנציגות תורכב מחמישה נציגים מתוך קבוצת הרכישה ונציג אחד בלבד של משפחת בנדיקט.

16. אם כן, נוכח ההפרות היסודיות מצד חברת הניהול ועו"ד רוב, כמו גם חששות נוספים בדבר התנהלות בלתי כשרה ולאי סדרים מצד אלה, שכרה הנציגות את משרד הח"מ על מנת להגן על זכויותיה ולמצות את הדין עם כל גורם אשר מבקש לפגוע בהן. נטילת שירותי הח"מ, אשר נחוצה באופן מהותי להגנה על חברי קבוצת הרכישה ולקידום הפרויקט וניהולו באופן תקין, נעשתה בהסכמת כל חברי הנציגות ("פה אחד"), בהתאם לסמכויות הנציגות הקבועות בסעיפים 6.2.10.5, 6.2.10.6, 6.2.10.8, 6.2.10.10 להסכם השיתוף.

17. כידוע לכם, בפגישה שהתקיימה ביום 10.12.2025, הוצע לחברת הניהול, כמו גם לעו"ד רוב, להגיע להסכמה בדבר סיום ההתקשרות עימם, באופן שיקטין את הפגיעה במוניטין שלהם ו-ב"שם הטוב". הצעה זו מקבלת משנה חשיבות בעת הזו, בה מופצים פרסומים שלילים רבים ביחס להתנהלות הנפסדת של ד.ש. מגורי ישראל בפרויקטים שונים ברחבי הארץ.

18. בסמוך לאחר פגישה זו, נעשתה שיחה משותפת של ב"כ משפחת בנדיקט וב"כ הנציגות עם נציגי רובי קפיטל, במהלכה עודכנו האחרונים בדבר רצון הצדדים לבחון את סיום העסקתם של חברת הניהול ועו"ד רוב בפרויקט. יובהר, כי שיחה זו התנהלה ברוח טובה, תוך כיבוד הצדדים והמערכת ההסכמית. נציגי קבוצת רובי קפיטל ביקשו כי הדברים יעשו בשיתוף פעולה ובתיאום מולם.

19. במקביל, נעשה ניסיון לתאם פגישה משותפת בקשר עם סיום העסקתו של המפקח של הפרויקט על ידי הנציגות, כאשר פגישה זו נדחתה ליום 30.12.2025 בשל אילוצי הצדדים, ובפרט בשל נסיעה ארוכה של מר שדמי. ככל הנראה, נוכח אי שביעות רצונה של רובי קפיטל מהקשיים בתיאום הפגישה, נשלח מכתב מטעמה ביום 16.12.2025, במסגרתו התבקשו הצדדים שלא לבצע שינויים מבניים בפרויקט עד לקיום הפגישה האמורה. כמו כן, רובי קפיטל הודיעה כי היא מבקשת לרדת לשורש העניין ולהבין את המחלוקות בין הצדדים.

20. מובהר, כי בניגוד מוחלט לאמור במכתבכם מיום 19.12.2025, הן בשיחה בה נכחו ב"כ משפחת בנדיקט, ב"כ הנציגות, הן במכתב שנשלח מטעמה ביום 16.12.2025, רובי קפיטל לא הודיעה כי היא עוצרת תשלומים ליועצים בפרויקט. ההפך הוא הנכון.

21. אם כן, הצגת הדברים לחברי קבוצת הרכישה, כאילו עמידתה האיתנה של הנציגות על זכויות הרוכשים היא שפוגעת בקידום הפרויקט – היא מניפולציה ערמומית שנועדה לייצר אצל הרוכשים נרטיב שקרי ("גזלייטנג")

מובהק). האמת היא, שהנציגות נאלצת לעמוד על רגליה האחוריות על מנת להגן על השותפים בפרויקט מפני התנהלות שערורייתית, מפרה ונגועה באי חוקיות מצד חברת הניהול, בסיועו "הנאמן" של עו"ד רוב.

22. התנהלות נפסדת זו, הסבה נזקים בלתי הפיכים לפרויקט בכללותו ולשותפים בו. העובדה כי חלפו כבר למעלה מחמש שנים ממועד רכישת הקרקע ועד היום, והפרויקט עודו בחיתוליו, היא תוצאה ישירה של התנהלותה המחפירה של חברת הניהול. כך גם הגידול העצום בעלויות הפרויקט ונזקים רבים נוספים שאינם ברי תיקון.

23. בשולי הדברים יובהר, כי סירובה של רובי קפיטל לאשר תשלום שכר טרחתו של משרד הח"מ חותר תחת המערכת ההסכמית ונעשה בחוסר סמכות – ובכוונת הנציגות למצות את זכויותיה בעניין זה. הוא הדין באשר להערמת קשיים באשר לאישור תשלומים לספקים שונים.

24. אם כן, ככל שייגרם עיכוב כלשהו בפרויקט כתוצאה מהמחלוקת בין הצדדים, הרי שעיכוב זה יהיה לפתחם של חברת הניהול ועו"ד רוב. זאת כאשר הורתו ולידתו של הסכסוך האמור – במעשיהם הפסולים והאסורים של אלה.

25. למען הסדר הטוב יובהר ומבלי לגרוע מזכויות, כי הנציגות לא תנקוט בהליכים כלשהם עד לפגישה שנקבעה אצל רובי קפיטל ביום 30.12.2025. ואולם, ככל שפגישה זו לא תניב הסכמות בדבר ניהול הפרויקט וקידומו, באופן שיבטיח את זכויות השותפים בפרויקט – הנציגות תעמוד על מלוא זכויותיה מול חברת הניהול, באמצעות סמכויותיה הנרחבות כאמור.

26. מובהר כי אין במכתב זה או במה שלא נאמר בו כדי למצות את טענות הנציגות ו/או כדי לגרוע מזכויותיה.

בכבוד רב,

בעז בן צנר, עו"ד      יגאל דן, עו"ד (רו"ח)      אסנת גולדשמידט-שרייר, עו"ד      שירה שליט, עו"ד

העתקים:

חירות בן יאיר, עו"ד – ב"כ רובי קפיטל.  
מר שלמה נס, עו"ד – ב"כ משפחת בנדיקט.  
מר ליאור רוב, עו"ד.  
חברי קבוצת הרכישה.