Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 1/11/2016
מס' תיק-פניה 334 -1283-2016

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בתת חלקה 6 חלקה 163 בגוש 6583

רחוב בן יהודה 6, הרצליה

רח' יצחק בן-דוד 13, נחלת יהודה, ראשון לציון, מיקוד: 7591527 | טל: 03-9610601 | פקס: 03-6844811
דואר אלקטרוני: e.itz.isdn@gmail.com

תאריך 1/11/2016
מס' תיק-פניה 334 -1283-2016

לכבוד,
גב' רחל פרץ - המבקשת
באמצעות מר מאור ברקו - שמאי מקרקעין
רח' אוסישקין 32 הרצליה
דוא"ל maorberko@walla.com

הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה - המשיבה
באמצעות מר מיכאל עין דור - שמאי מקרקעין
רח' בית שמאי 21, רמת השרון
דוא"ל miki@eindorm.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 6538 חלקה 163 תת חלקה 6, בן יהודה 6, הרצליה, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 18/8/2016 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור מספר תכנית מספר הר/מק/2302 במימוש בדרך של מכר.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 5/6/2016 שנערכה על ידי מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הבעלים מיום 8/9/2016.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 31/8/2016, שנערכה על ידי מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין.

ביום 27/10/2016, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד הקובע 18/2/2016, 15 יום ממועד אישור תכנית הר/מק/2302 (504-0273037).

ביקור בנכס נערך ביום 26/10/2016 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	6538
חלקה	:	163
תת חלקה	:	6
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה בבית משותף
כתובת	:	בן יהודה 6 פינת רחוב רמב"ם, הרצליה

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הינו תת חלקה 6, המהווה דירת 3.5 חדרים מרווחת הממוקמת בקומה שניה (מעל קומה א' וקומת עמודים) בבניין בן 3 קומות ובו 12 דירות ברחוב בן יהודה בהרצליה.

שטח הדירה לפי היתר בניה משנת 1969 הוא כ- 105 מ"ר כולל שטחי מרפסות מקורות ושטח שמתחת לקירות חוץ וקירות משותפים[1] (שטח הדירה הרשום במרשם הוא 78.93 מ"ר[2]).

המצב הפיזי של הדירה ושל הבניין פשוט ותואם את גילם.

במרוצת השנים שונתה החלוקה הפנימית המקורית בדירה, כך ששטחי המרפסת החזיתית חוברו לחדר המגורים ("סלון") והמרפסת האחורית (המערבית) חוברה לשטחי חדרי השינה הגובלים, שחולקו מחדש (ראה תשריט בסעיף 7.3 להלן).

בבניין שתי כניסות והוא נבנה בשנים 1968 - 1969 בבניה רגילה, שלד בטון, גג בטון שטוח וטיח חוץ.

בבניין לא מותקנת מעלית.

שטח החלקה הרשום עליו ניצב הבניין הוא 937 מ"ר. צורת החלקה מלבנית, כאשר רוחב החזית המזרחית לרחוב בן יהודה כ- 37 מ' ועומקה כ- 24 מ'[3].

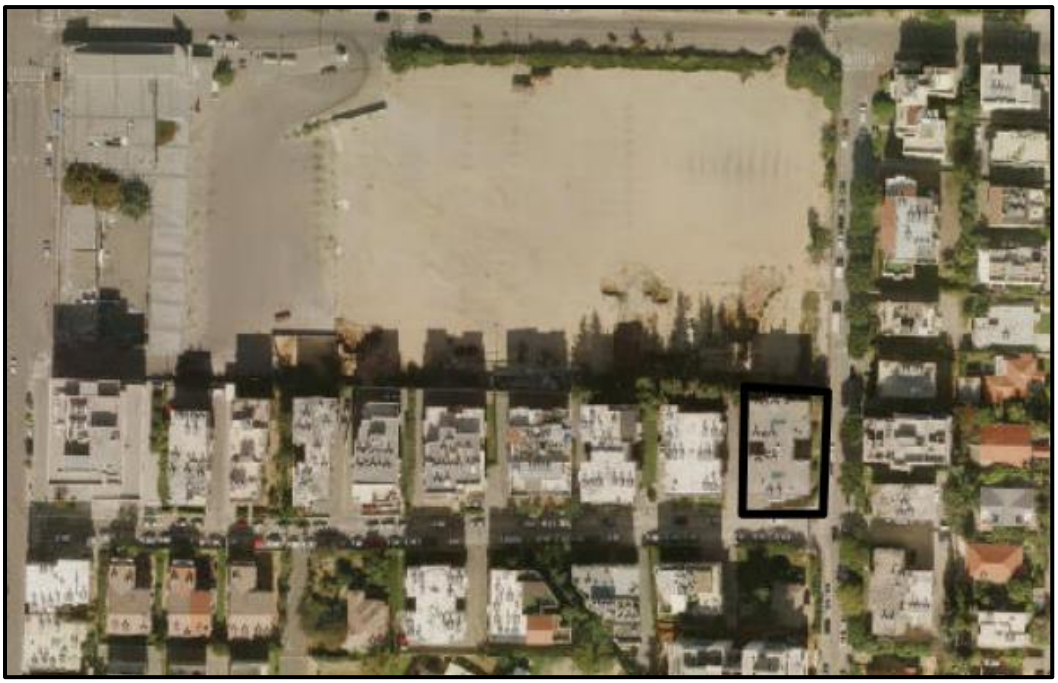
הנכס ממוקם במרכז העיר הרצליה בסמוך ומדרום למתחם התחנה המרכזית. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה של בניינים ווותיקים בני שלוש עד ארבע קומות, כאשר לאחרונה חלק מהבניינים שופצו במסגרת תמ"א 38.

[1] הדירה מסומנת בתשריט היתר הבניה כדירה מטיפוס 2 בשטח ברוטו (כולל חדר מדרגות משותף) של 114.98 מ"ר. שטח חדר המדרגות הוא כ- 10 מ"ר בממוצע ליח"ד. בפועל יתכן שחלק מחדר המדרגות המשותף צורף לכל הדירות בבניין בשונה מההיתר המקורי.

[2] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.

[3] אורך החזיתות עפ"י היתר הבניה.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (ללא קנ"מ):



5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 תכניות מאושרות במצב קודם:

תכנית הר/253/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8/6/1961.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ג'.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג':

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
קומות	2 מעל קומת עמודים
זכויות בניה	30% בקומה סה"כ 60%

תכנית הר/672

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1642 מיום 9/7/1970.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג':

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
קומות	3 מעל קומת עמודים
זכויות בניה	30% בקומה סה"כ 90%
צפיפות	9 יח"ד למגרש מינימלי

תכנית הר/1146

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1921 מיום 24/5/1973.

תכנית להפקעת שטחים לצורך הרחבת רחוב רמב"ם. בהתאם להוראות התכנית נרשמה הפקעה בשטח של כ- 71 מ"ר[4].

5.2 <u>רישוי בניה במצב קודם:</u>

ביום 3/5/1968 ניתן היתר בניה מספר 91 להקמת בניין בן שתי קומות מעל קומה מפולשת בשטח בנוי של 917.30 מ"ר.

ביום 6/3/1969 ניתן היתר בניה מספר 14 להקמת קומה שלישית בבניין מעל שתי הקומות שאושרו בשטח של 458.65 מ"ר.

5.3 <u>תכניות מאושרות במצב חדש:</u>

תכנית הר/2000/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9/4/2002.

התכנית חלה על כל אזורי המגורים בתחום שטח שיפוט העיר הרצליה.

התכנית מוסיפה זכויות בניה וקובעת את אופן חישוב מספר יח"ד במגרש.

להלן זכויות הבניה ב"אזור מגורים ג":

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
קומות	3 מעל קומת עמודים
זכויות בניה	36.7% בקומה סה"כ 110%

תכניות הר/מק/2302

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 3/2/2016.

התכנית היא תכנית מתאר להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה, שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1993.

התכנית קובעת כי בבניינים משותפים הקיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתנאים הבאים:

א. המרפסות אינן בולטות מתחום קווי הבניין.

ב. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסת יהיו כפי שמופיע בהיתר המקורי. אופן הסגירה יהיה באישור מהנדס העיר.

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לתת חלקה 6 בחלקה 163 בגוש 6538 מיום 22/3/2016 שהופק באמצעות האינטרנט:

- שטח החלקה הרשום הינו 937 מ"ר.

[4] לפי טופס מידע באתר הוועדה המקומית מתאריך 2/6/2016.

- השטח הרשום של תת חלקה 6 הינו 78.93 מ״ר[5]. החלק של הדירה ברכוש המשותף הינו 39/512.
- הדירה בקומה שניה בבעלות פרץ עליזה רחל.
- נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מתאריך 11/8/1999.

6.2 ביום 3/4/2016 נחתם חוזה מכר הבעלות בדירה בין פרץ עליזה רחל (המוכרת) לבין אוזלבו גרשון ואוזלבו פורטוניטינה (הקונים). התמורה הנקובה בחוזה היא 1,750,000 ש״ח.
מיסים יחולו על הצדדים לפי החייב בהם בחוק.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הוועדה סבור שתכנית הר/מק/2302 משביחה את הנכס, מאחר שהיא מאפשרת סגירת מרפסות מבלי שהן ימנו במניין השטחים העיקריים. התכנית למעשה מאפשרת המרה של מרפסת לשטח דירתי ״רגיל״, שמניב תועלת גבוהה יותר.
לעומתו סבור שמאי הבעלים, שתכנית הר/מק/2302 אינה משביחה. לחילופין, אם עמדתו בדבר העדר השבחה לא תתקבל, ביצע תחשיב השבחה דומה לזה שביצע שמאי הוועדה תוך קביעת מקדם השבחה נמוך יותר.
להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
הר/מק/2302	18/2/2016	₪ 67,500	₪ 6,000[6]

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור שהתועלת שנצמחת מהשטח הדירתי הוא גבוה יותר מהתועלת שנצמחת מהמרפסת. לכן, המרת שטח המרפסת לשטח דירתי רגיל היא פעולה משביחה.
צירוף שטח המרפסת כחלק מהשטח הדירתי הרגיל היא פעולה שטעונה היתר בניה. בנכס שבנדון לא ניתן היתר בניה לצירוף המרפסת לשטח הדירה. לכן, המצב הפיזי הקיים בפועל כיום בדירה, שבו צורפו שתי המרפסות לחדר המגורים (״סלון״) ולחדר השינה אינו חוקי.
שמאי הוועדה קבע את ההשבחה כמכפלה בין שלושת הערכים הבאים:

- שטח המרפסת בדירה 25 מ״ר
- מקדם ההשבחה לסגירת מרפסת 0.3

מקדם ההשבחה הוא ההפרש בין מקדם התועלת ממרפסת מקורה פתוחה של 0.7 לבין מקדם התועלת משטח דירתי ״רגיל״ של 1.0.
לשם קביעת המקדם הראוי למרפסת יש להעריך את התועלת מהמרפסת, שתוכננה בדירה במצבה המקורי, כפי שמופיע בהיתר הבניה משנת 1969 ובהנחה שאין אפשרות חוקית לחבר אותה לדירה.

[5] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.
[6] תחשיב חלופי למקרה שלא תתקבל דעתו כי אין השבחה.

- שווי מבונה 9,000 ₪ למ״ר

בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים טען, כי גם אם בפועל נפתחות מרפסות והופכות לחלק משטח הדירה באופן בלתי חוקי ומבלי שמתבצעת אכיפה על ידי הוועדה המקומית, הריי שאין בכך כדי להצדיק אי גביית היטל השבחה, שהריי אין להביא בחשבון בניה שאינה כדין. גם במצב דברים כזה יש לבחון את ההשבחה ״באופן פורמלי״.

מאחר ובמועד הקובע המרפסות כבר נסגרו ונכללו בשטח הדירה, אין להפחית מסכום ההשבחה עלויות התאמה כלשהן.

7.2 <u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים סבור, שהתועלת ממרפסות סגורות, שנבנו כך לפי היתר הבניה המקורי, זהה לתועלת משטח הדירה האחר. שוק הנדל״ן (הרוכשים והמוכרים) אינו מבחין בין השטחים השונים שבדירה וזאת מאחר שמעולם לא נדרש היטל השבחה או הוצאת היתר בניה להפיכת המרפסות לחלק מהדירה. לכן, לא נוצרה השבחה כתוצאה מאישור התכנית שמאפשרת סגירתן.

לדעתו אין זה סביר שהוועדה המקומית תדרוש הוצאת היתר בניה לשינויים פנימיים בדירה, כל שכן כאשר מדובר בעבודה פיזית פשוטה של הסרת דלת זכוכית החוצצת בין המרפסות לבין שטח הדירה.

לחיזוק עמדתו הפנה לשומה מכרעת, שניתנה על ידי השמאי ניקי פרימו בגו״ח 6530/191 ואל הכרעת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו״ח 6536/205.

לחילופין, אם יקבע שיש השבחה בין שני מצבי התכנון, הרי שיש לשום אותה לכל היותר לפי מקדם השבחה של 0.05 (לפי הפרש בין תועלת למרפסת של 0.95 לבין התועלת לשטח דירתי רגיל של 1.0).

שמאי הבעלים אינו חולק על נתון שטח המרפסת שקבע שמאי הוועדה בשומתו של 25 מ״ר ועל השווי שנקבע בשומת הוועדה בסך 9,000 ₪ למ״ר.

בנוסף, יש לקחת בחשבון בתחשיב השבחה בחלופה זו עלויות התאמה בגין הריסת קירות, שינוי מיקום חלונות ופתחים קיימים לרבות סגירתם, החלפת ריצוף ושינוי או הוספת תשתית כגון חשמל או צנרת.

7.3 <u>ההחלטה:</u>

תכנית הר/מק/2302 מתירה ״סגירת מרפסות״ בדירה שבנדון.

בנכס הנדון בנויות במקור שלוש מרפסות, שכולן מקורות בקירוי בטון מקורי שנוצר יחד עם תקרת הקומה ביציקה אחת ובמישור אופקי אחד. מרפסות אלה רוצפו יחד עם הריצוף של שאר חלקי הדירה בגובה זהה וטוייחו יחד עם שאר קירות הבית.

המרפסות נבנו במקור כמרפסות סגורות בשלוש הפאות הפונות אל שאר חלקי הדירה ובפאה הרביעית הפונה אל חוץ הבניין היא סגורה בתריס (כפי שהיה מקובל בשנות השישים והשבעים).

המרפסות אמנם נבנו כסגורות מכל עבריהן, למרות זאת המושג ״סגירת מרפסת״ בדירה שבנדון מתייחס להסרה של המחיצה המפרידה בין שטח המרפסת לשאחר חדרי הדירה.

כאמור, במקור נבנו בדירה שלוש מרפסות:

א. מרפסת חזיתית הפונה לרחוב בן יהודה במידות[7] של 5.25 מ׳ X 2.00 מ׳ ובשטח של 10.5 מ״ר.

כיום מרפסת זו מהווה חלק מחדר המגורים בבית (״סלון״), שהפך לאחר צירופה לחדר מרווח

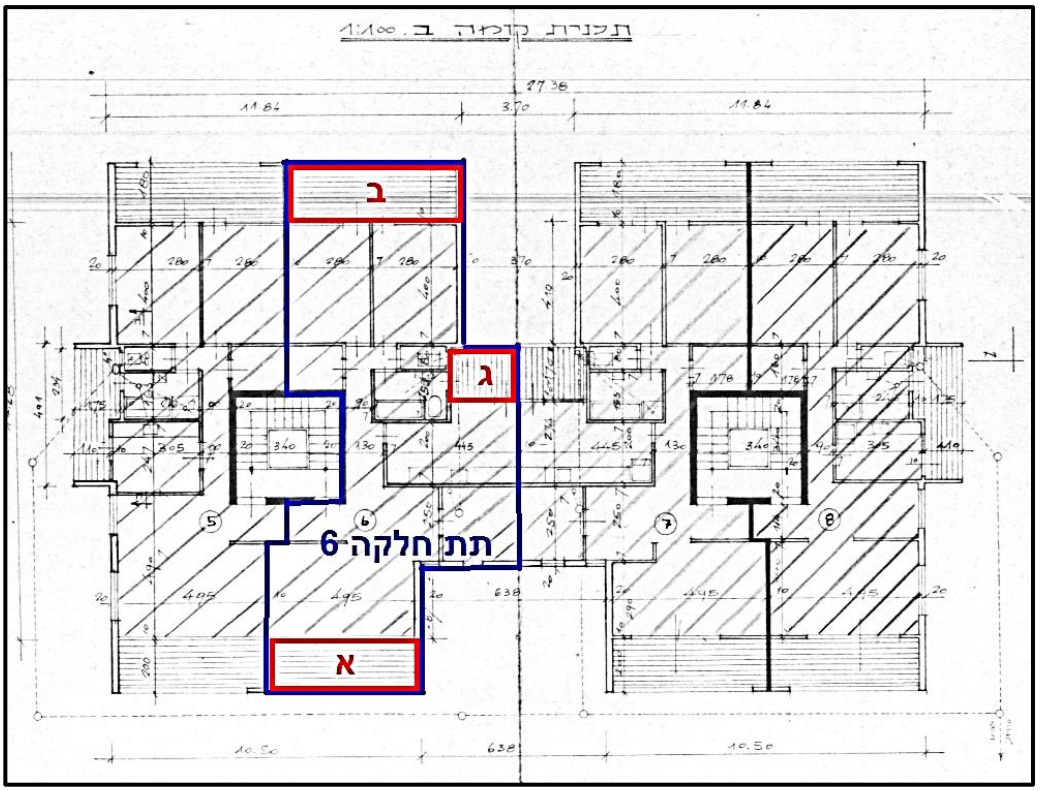
[7] המידות והשטחים ברוטו כולל רוחב קירות חוץ ומחצית מרוחב קירות משותפים.

מאד.

ב. מרפסת עורפית (מערבית) במידות של 5.92 מ' X 1.62 מ' ובשטח של 9.6 מ"ר.
כיום מרפסת זו מהווה חלק מחדר שינה.

ג. מרפסת שירות צפונית הצמודה לחדרים הרטובים במידות[8] של כ- 2.5 מ' X 2.5 מ' ובשטח של כ- 6 מ"ר. מרפסת זו נותרה במצבה המקורי עד היום.

<u>להלן תשריט ובו סימון המרפסות שבדירה:</u>



בדירה שבנדון הוסרו המחיצות שבין מרפסות א'+ב' לבין החדרים (המחיצות היו עשויות ככל הנראה כדלתות זכוכית גדולות הזזות על מסילה כמקובל בבניה באותה התקופה). כיום הדירה בנויה כך ששטח המרפסות הוא חלק משטח החדרים.

המציאות מלמדת, שהסרת המחיצות הללו שבין המרפסות לחדרים היא פעולה סבירה ומתבקשת מבחינה תכנונית התואמת את טעמי השוק וזאת לנוכח העובדה שברוב רובן של הדירות בישראל, שנבנו בשנות השישים והשבעים עם מרפסת שכאלה, הוסרה המחיצה באופן שיצר בדירה רווחה גבוהה יותר ולעיתים הסרה זו אפשרה יצירת חדר שינה נוסף.

אולם נשאלת השאלה הבסיסית: **האם הסרת המחיצה שבין שטח המרפסות לבין שאר חדרי הדירה היא פעולה הטעונה היתר בניה ?**

אם התשובה לשאלה זו היא חיובית אזי המשמעות היא שהסרת המחיצה בין המרפסות לחדרי הבית, שבוצעה בנכס בעבר, היא עבירת בניה והמשמעות הנוספת היא שתכנית הר/מק/2302 היא זו שאיפשרה לראשונה קבלת היתר בניה לצירוף שטח המרפסות לדירה.

[8] המידות ממוצעות מאחר שצורת המרפסת קרובה לטרפזית.

אם התשובה לשאלה זו היא שלילית, הרי שתכנית הר/מק/2302 לא שיפרה את מצבו של הבעלים, שיכול היה גם קודם לחבר בין שטח המרפסת לבין שטח החדרים.

שאלה זו היא משפטית/תכנונית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

על פי סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 שינוי פנימי בתוך דירה לא טעון היתר בנייה.

"שינוי פנימי" מוגדר באותו הסעיף בחוק כ"שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור" (ציטוט סעיף 145(א)(2)).

סעיף זה בחוק מנוסח באופן גמלוני וניתן לפרש אותו בדרכים שונות יתכן שפרשנות דווקנית של סעיף זה לבדו היא שהסרת המחיצה שבין מרפסת לבין שאר חלקי הבית טעונה היתר בניה, אך תיתכן גם הפרשנות ההפוכה.

בנוסף לחוק התכנון והבניה, קיימים שני דברי חקיקה רלוונטיים נוספים:

א. בשנת 1992 תוקנו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992. תקנות אלה סווגו את השטחים הבנויים לשתי קטגוריות: "שטח עיקרי" ו"שטח שירות". על פי תקנות אלה שטח מרפסות מקורות בהיתרים שניתנו החל משנת 1992 הן שטח עיקרי.

ב. התוספת לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 - מפרט שתוקנה בשנת 2008 מגדירה "שטח דירה". בחוק זה נעשית הבחנה בין מרפסת מקורה לבין מרפסת שאינה מקורה (המכונה "מרפסת שמש"), כאשר מרפסת מקורה מהווה חלק משטח הדירה ומרפסת שמש לא נכללת בשטח הדירה.

שני חיקוקים נוספים אלה מחזקים את הפרשנות, שלפיה הסרה של מחיצה בין מרפסת מקורה (שמהווה שטח עיקרי לעניין רישוי ומהווה גם שטח דירתי) לבין שאר חלקי הדירה אינה טעונה היתר בניה ואכן ניתן להיווכח שחלק מוועדות התכנון המקומיות נוהגות לכלול בטבלאות השטחים בבקשות להיתר לשינויים בדירות ישנות (משנות השישים והשבעים) את שטחי המרפסות, כ"שטח עיקרי קיים". חלק אחר מהוועדות אינו מסווג את שטח המרפסת כ"שטח עיקרי" ולא כ"שטח שירות" אלא כ"שטח מרפסת" לצד עמודת השטח העיקרי.

גם אם תינתן פרשנות משפטית מחמירה, שלפיה הסרת המחיצה שבין המרפסת לבין שאר חדרי הדירה (שבדרך כלל מהווה דלת זכוכית זזה על מסילה שגובהה כגובה הפנימי של הדירה) היא פעולה הטעונה קבלת היתר, הרי שלא ניתן להתעלם לעניין שווי המרפסת במצב הקודם מהמציאות הפרקטית הרווחת בישראל:

בשנות השישים והשבעים נבנו אלפי בניינים ברחבי כל הארץ, שבהם דירות הכוללות מרפסות מקורות המהוות המשך של חדר המגורים ("סלון") או חדרי השינה. תקרת המרפסות הללו עשויה בטון והיא נוצקה יחד עם תקרת הקומה כולה, רצפתה רוצפה יחד עם שאר חדרי הדירה במפלס

אחד וכן בוצעו בה שאר מלאכות הבניה באותה רמת גמר כמו שאר חלקי הדירה (טיח, חשמל, תריסים וכו').
מרפסות אלה נבנו במקור כמרפסות סגורות בהיתר בשלושה כוונים בקירות פנים וחוץ "רגילים" וסגורות בכוון הרביעי בקיר חיצוני עם פתח גדול שסגור בתריס הזזה (בדרך כלל אלומניום ופלסטיק).
בחלוף השנים מאז בניית דירות אלה הוסרו ברוב רובן המחיצות התוחמות את המרפסת (שהיתה עשויה בדרך כלל כדלת הזזה מזכוכית). הסרה של מחיצה זו היא מלאכה פשוטה מבחינה פיזית ודרשה בדרך כלל ניתוק דלתות הזכוכית והמשקופים וביצוע תיקוני טיח קלים בלבד ונעשתה ללא היתר בניה כחלק משיפוץ כללי/צביעה של הדירה.
בהכירי את פעילות מחלקות הרישוי בוועדות המקומיות נוכחתי, כי ועדות התכנון כולן אינן דורשות הגשת בקשה להסרת המחיצה שבין המרפסות לבין שאר חלקי הדירה ואינן רואות במצב הקיים ברוב רובן של הדירות הישנות בארץ כדירות שבוצעה בהן עבירת בניה ולכן, אינן מבצעות אכיפה.
אין זה סביר שוועדות הרישוי כיום, בחלוף עשרות שנים מאז בניית הבניינים ועשרות שנים מאז שהוסרו המחיצות יבואו בדרישה להכשרת ההסרה של המחיצות בעשרות ואף במאות אלפי דירות ברחבי הארץ באמצעות הגשת בקשה להיתר בניה ואין זה סביר שתבוצע אכיפה על ידן.
במצב דברים זה קונה מרצון (גם אם הוא פרט שונא סיכון באופן מיוחד), כל שכן שוק הקונים בכללותו, יראה במרפסות שבנויות בדירות ישנות כחלק מהשטח הדירתי, שאין הבדל בתועלת שנצמחת מהן ביחס לשאר חלקי הדירה מאחר שממילא ניתן להחליף בינהן.
שטח מרפסות אלה (אם טרם חובר לדירה) ממילא יעבור בראיית קונה מרצון חלוקה מחדש על פי טעמו בעיתוי הבא שבו תשופץ הדירה. מכאן, שככל שחולף הזמן ממועד גמר בניית הבניין, כך מצטמצמת השפעת החלוקה הפנימית ההיסטורית של הדירה, (כפי שנבנתה על ידי הקבלן במקור) על השווי. במקרה שבנדון, שבו הבניין נבנה כ- 45 שנה לפני המועד הקובע (הבניין נבנה בשנת 1969), אין לייחס הפרש בתועלת לשטח המרפסת ולכן, אין בהקניית האפשרות להסרת המחיצות בדירה שהוקנתה בתכנית כשינוי ביחס למצב הקודם ואין בגינה השבחה.

8. <u>ההחלטה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי אין השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/מק/2302 בדירה שבנדון.



אייל יצחקי
שמאי מכריע