

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 5C/11/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5419200177
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2019:5419200177.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: R.. R. N., W.. XX.XX.XXXX, F. H. V., F. XXXX/X, proti žalovanému: Slovenský pozemkový fond, so sídlom v Bratislave - mestská časť Staré Mesto, Búdkova 36, IČO: 17335345, ako správca majetku neznámych (nezistených) vlastníkov zapísaných na LV č. XXXXX k. ú. a obec A. pod B1 na meno V. R.W., L., (Y..), T. F. V. I., L., (Y..), T. F. V. E., L., (Y..), T. F. V. R., L., (Y..), T. F. V. T., L., v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam - pozemkom parc. KN-E č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1109 m², parc. KN-E č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 1832 m², a parc. KN-E č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 411 m², zapísaným na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. A..

II. Súd prikazuje nehnuteľnosti - pozemky parc. KN-E č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1109 m², parc. KN-E č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m², a parc. KN-E č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 411 m², zapísané na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. A., do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov zapísaných ako V. R., L., (Y..) vo výške 17,43 eura, V. I., L. (Y..) vo výške 17,43 eura, V. E., L. (Y..) vo výške 17,43 eura, V. R., L. (Y..) vo výške 17,43 eura, a V. T., L. vo výške 17,43 eura, to všetko na účet žalovaného v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcovi voči žalovanému nepriznáva nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou datovanou k 04.02.2019, podanou na tunajší súd 05.02.2019, sa žalobca voči žalovanému domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam - pozemkom parc. KN-E č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1109 m², parc. KN-E č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere 1832 m², a parc. KN-E č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 411 m², zapísaným na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. A., a ich prikázania do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou zaplatiť náhradu za odstupujúci spoluvlastnícky podiel neznámych vlastníkov zapísaných ako V. R., L., (Y..) vo výške 17,62 eura, V. I., L. (Y..) vo výške 17,62 eura, V. E., L. (Y..) vo výške 17,62 eura, V. R., L. (Y..) vo výške 17,62 eura, a V. T., L. vo výške 17,62 eura, to všetko na účet žalovaného v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

2.1. Odôvodnil ju tým, že je podľa priloženého výpisu z LV č. XXXXX pre k. ú. A. podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 18/28 k pozemkom: EKN parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1109 m², na podiel 18/28 pripadá 712,93 m², EKN parc. č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 1832 m², na podiel 18/28 pripadá 1177,71 m², EKN parc. č. XXXX/X, trvalé trávne porasty o výmere 411 m², na podiel 18/28 pripadá 264,21 m² (ďalej len „predmetné pozemky“).

2.2. Ako podieloví spoluvlastníci zostávajúcích spoluvlastníckych podielov k predmetným pozemkom sú vedení:

- neznámy vlastník V. R., L., (Y..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 239,43 m²);
- neznámy vlastník V. I., L., (Y..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 239,43 m²);
- neznámy vlastník V. E., L., (Y..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 239,43 m²);
- neznámy vlastník V. R., L., (Y..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 239,43 m²);
- neznámy vlastník V. T., L. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 239,43 m²).

Uvedené výmery pripadajúce na spoluvlastnícke podiely jednotlivých neznámych vlastníkov predstavujú výmeru pripadajúcu spolu na všetkých 3 parcelách. Na základe oznámenia Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Štátneho archívu v Bytči, pobočka Dolný Kubín nie je možné určiť ani právnych nástupcov neznámych vlastníkov, nemožno ani pri vynaložení veľkého úsilia objektívne dosiahnuť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa § 141 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) alebo inak vyporiadať majetkovoprávne pomery medzi žalobcom a neznámymi vlastníkami 1/ až 5/. Táto skutočnosť je známa súdu aj z jeho činnosti v konaniach sp. zn. 6C/30/2014, 5C/6/2014, 6C/57/2017, 5C/23/2018 a 5C/56/2018.

2.3. Podľa žalobcu reálne rozdelenie predmetných pozemkov nie je vzhľadom na ich pomerne malé výmery a o to menšie výmery pripadajúce na jednotlivé spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov hospodárne ani účelné, nakoľko po ich prípadnom reálnom rozdelení (na základe vypracovaného geometrického plánu) by stratili akúkoľvek racionálnu a reálnu hospodársku využiteľnosť. Reálne rozdelenie nehnuteľností nie je vzhľadom na ich druh ani možné, nakoľko by takéto rozdelenie pozemkov (poľnohospodárskej pôdy) mimo zastavaného územia obce odporovalo § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Zb. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (v spojení s § 29 ods. 5 a § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

2.4. Ohľadne určenia ceny predmetných pozemkov uviedol, že ide o pozemky umiestnené mimo zastavaného územia obce (v extraviláne) a preukázateľne vzdialené od skutočnej zástavby a inžinierskych sietí. Odkázal na:

- všeobecnú hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 1/2019, za pozemky EKN parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1109 m² a EKN parc. č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 1832 m², vo výške 0,0669735 eura/m², a za pozemok EKN parc. č. XXXX/X, trvalé trávne porasty o výmere 411 m² priemerne vo výške 0,1209591 eura/m²,
- výšku náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely k bezprostredne susediacim pozemkom pozemkov EKN parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1109 m² a EKN parc. č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 1832 m², určenú v rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/23/2018-112 zo dňa 30.07.2018,
- výšku náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely k bezprostredne susediacim pozemkom pozemkov EKN parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1109 m², a EKN parc. č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 1832 m², určenú v rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/56/2018-75 zo dňa 28.11.2018,
- hodnotu ornej pôdy (OP) a trvalých trávnych porastov (TTP) v zmysle Prílohy č. I k zákonu č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (okres - 503, kódKÚ - 872806, názov katastrálneho územia/okresu - A., hodnota v eurách/m²: OP - 0,1039, TTP - 0,0205).
- skutočnosť, že v územnom pláne obce A. nie sú uvedené pozemky určené na zastavanie a sú využívané ako poľnohospodárska pôda.

3. Žalovaný v podaní doručenom súdu e-mailom 03.05.2019 uviedol, že nesúhlasí s výškou primeranej náhrady stanovenej znaleckým posudkom na hodnotu 0,1209 eura/m² (EKN parc. č. XXXX/X) a 0,0669 eura/m² (EKN parc. č. XXXX/X, EKN parc. č. 7302) za vyporiadanie spoluvlastníckych podielov žalovaných. Podľa územného plánu obce A. sú predmetné pozemky v časti V. v rekreačnej zóne (C), pričom územný plán obce navrhuje v tesnej blízkosti dotknutých pozemkov XXXX/X a XXXX stavbu lyžiarskeho vleku. Pripojil ponuky troch realitných kancelárií, podľa ktorých sa hodnota rekreačných pozemkov v A. pohybuje od 3,47 eura/m² až do 32,- eur/m². SPF preto navrhuje určiť výšku primeranej náhrady v uvedenom cenovom intervale. Pripomenul, že žalobca vykupoval a vykupuje v danej lokalite značné množstvo pozemkov, vrátane následnej iniciácie súdnych konaní so žalovaným na zrušenie a

vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Je preto potrebné preveriť aj účel, na ktorý hodlá žalobca takto vysporiadaný pozemok využívať. Následne 06.05.2019 doručil cenovú mapu nehnuteľností SR.

4. Žalobca na pojednávaní 06.05.2019 k žalovaným predloženým dokladom uviedol, že ide o inzerciu, a to ešte nie je dôkazom, že trhové podmienky v danej lokalite sú také, ako je inzerované a tiež podľa neho v prípade inzerovaného pozemku ide o pozemok, ktorý je určený na zastavanie. V danom prípade už boli riešené obdobným ako ním navrhovaným spôsobom pozemky v blízkosti predmetných pozemkov. Ním navrhovaná výška primeranej náhrady vychádza zo znaleckého posudku, z charakteru predmetných nehnuteľností a tiež z územného plánu. Pokiaľ aj by mal byť zakreslený nejaký vlek, je otázne, či v blízkej budúcnosti je reálna takáto infraštruktúra, či už boli podniknuté nejaké kroky, pokiaľ ide o vydanie stavebného povolenia a podobne. Za tým účelom navrhol kontaktovať Obec A.. Okolo pozemku E-KN XXXX/X prechádza asfaltová komunikácia a k zvyšným predmetným pozemkom vedie štrková komunikácia, kde bol pôvodne ešte aj asfalt. Snaží sa vysporiadať si viacero pozemkov, ktoré sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti jeho rekreačnej chaty, ktorá podľa jeho predpokladu je vzdialená od pozemkov E-KN XXXX a XXXX/X 100 metrov. Zatiaľ nemá v úmysle žiadny iný spôsob využitia týchto pozemkov. Stále je to podľa územného plánu poľnohospodárska pôda. Tiež uviedol, že sa nebráni tomu, ak by dospeli k určeniu v prípade rozdielnosti cien ním navrhovanej a tej, ktorá bude oznámená žalovaným, aby sa dohodli na spoločnej osobe znalca a on takýto posudok bude rešpektovať.

5. Žalovaný prostredníctvom povereného pracovníka na uvedenom pojednávaní uviedol, že nenamieta voči zrušeniu spoluvlastníctva a jeho vyporiadaniu príkazom predmetných pozemkov za náhradu žalobcovi, ale nesúhlasí s navrhovanou výškou náhrady s poukazom na listiny, ktoré súdu predložil. Žalovanému je známe, že žalobca vo väčšom rozsahu dlhší čas vykupuje nehnuteľnosti v k. ú. A. a potom sa samostatnými konaniami domáha voči žalovanému zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Žalovanému nie je zrejmé, prečo iniciuje viacero súdnych konaní a nedomáha sa zrušenia a vyporiadania k ním všetkým v jednom konaní, keďže v prípade, ak by to bolo jedno konanie, tak by popriprade mohla prichádzať do úvahy aj reálna deľba. Žalobca mu hovoril, že pozemky má vykupovať za účelom, že v danej lokalite má chatu. Pritom nie je zrejmé, že by sporné nehnuteľnosti mali s touto jeho chatou susediť a preto mu to evokuje, že účelom ich kúpy a následného vysporiadania v tomto konaní je to, aby tieto pozemky následne predal na iný účel nesúvisiaci s vlastníctvom jeho chaty. Navrhol, aby žalobca predložil nadobúdacie zmluvy, ktorými nadobudol spoluvlastnícke podiely od známych vlastníkov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v danej lokalite, ktoré si takýmto spôsobom vysporiada. Poukázal na rozsudok tunajšieho súdu sp. zn. 6C/30/2014, kde pri určení výšky primeranej náhrady sa vychádzalo z ceny vyššej, a to 1,- euro/m².

6. Žalobca spolu s podaním zo 17.05.2019 predložil kúpne zmluvy V 1940/2016 a V 2168/2017, zámenné zmluvy V 1105/2018 a V 289/2018, vyjadrenie Obce A.Á. zo 07.05.2019. V súvislosti s určením ceny predmetných pozemkov okrem poukazu na dôvody uvádzané pod 2.4. poukázal aj na:

- kúpnu cenu 1,0845 eura/m², (kúpna zmluva V 1940/2016), za akú nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 (tu je potrebné zohľadniť, že kúpna cena 1,0845 eura/m² bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku),
- kúpnu cenu 0,30 eura/m² (kúpna zmluva V 2168/2017), za akú nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/7 (tu je potrebné zohľadniť, že kúpna cena 0,30 eura/m², bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku),
- zámenu (zámenná zmluva V 1105/2018), ktorou nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 v hodnote 0,01 eura/m²,
- zámenu (zámenná zmluva V 289/2018), ktorou nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 k bezprostredne susediacim pozemkom pozemkov EKN parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1109 m² a EKN parc. č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 1832 m², (EKN parc. č. XXXX, XXXX a XXXX/X), kde došlo k nadobudnutiu spoluvlastníckych podielov k poľnohospodárskym pozemkom (1137 m²) za odovzdané spoluvlastnícke podiely k stavebným pozemkom (10,23 m², teda v pomere 111:1,
- výšku náhrady (5,24 eura/m²) za odstupujúce spoluvlastnícke podiely k stavebným pozemkom (EKN parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 288 m², EKN parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 34 m² a EKN parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 125 m², určenú v rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 6C/54/2018 zo dňa 22.11.2018, ktoré zamenil (zámenná zmluva V 289/2018) a kde došlo k nadobudnutiu

spoluvlastníckych podielov k poľnohospodárskym pozemkom (1137 m²) za odovzdané spoluvlastnícke podiely k stavebným pozemkom (10,23 m²), teda v pomere 111:1, pričom podľa takéhoto pomeru by bezprostredne susediace pozemky pozemkov EKN parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1109 m² a EKN parc. č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 1832 m², (EKN parc. č. XXXX, XXXX a XXXX/X), mali mať hodnotu 0,0472 eura/m², (5,24 eura/m²/111),

- vyjadrenie Obce A. zo 07.05.2019) že

a. predmetné pozemky nie sú určené podľa územného plánu obce A.Á. na vybudovanie lyžiarskych vlekov;

b. susediace pozemky predmetných pozemkov vzdialené niekoľko stoviek metrov sú síce určené podľa územného plánu obce A. na vybudovanie lyžiarskych vlekov, avšak Obcou A. nebolo nikdy vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie na takéto stavby;

c. Obec A. nemá žiadne informácie o tom, že by sa o danú lokalitu niekedy zaujímalá nejaká tretia osoba vo veci prípadného vybudovania lyžiarskych vlekov (napr. spracovala štúdiu, projekt, požiadala o územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie a pod.).

d. vzhľadom na klimatické podmienky nie je ani predpoklad, že by sa o danú lokalitu niekedy zaujímalá nejaká tretia osoba vo veci prípadného vybudovania lyžiarskych vlekov v budúcnosti.

7. Na pojednávaní 17.06.2019 žalobca vzniesol námietky voči znaleckému posudku znalca K.. H. T. č. 10/2019 z 11.06.2019 (ďalej len „ZP K.“) predloženého žalovaným. Konkrétne namietol spôsob zvolenej metódy, keď znalec na strane 3 znaleckého posudku uvádza, že porovnávací metóda stanovenej všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov (zrealizovaných kúpnych zmlúv na danú lokalitu tých nehnuteľností). Tieto mal žalovaný plne k dispozícii, pretože ich súdu doručil 21.05.2019 a predpokladá, že obratom boli zaslané aj žalovanému, čiže buď tieto informácie neboli poskytnuté znalcovi alebo ich nejakým spôsobom zámerne opomenul. Znalec konštatuje na strane 5 ZP K.. T., že predmetné pozemky sú využívané ako trvalý trávny porast aj v súčasnosti a rozoberá, či spôsob využívania korešponduje s evidenciou v katastri nehnuteľností. Ďalej na strane 6 uvádza, že sú k dispozícii inžinierske siete voda, elektrická energia, pričom toto tiež nie je pravda, k dispozícii je len elektrická energia. Na strane 8, čo sa týka teda pozemku EKN č. XXXX/X, sám znalec konštatuje v 1. odseku, že nie je predpoklad, že by hodnotený pozemok mohol byť v blízkej budúcnosti využívaný inak ako na extenzívne poľnohospodárske účely. Pri ostatných dvoch pozemkoch naopak uvádza, že existuje veľký potenciál a predpoklad na vyššie využitie uvedených pozemkov, napr. na rekreačné účely, čo v podstate ničím nevyargumentoval, hoci na strane 9 uvádza, že podľa aktuálneho územného plánu je lokalita, v ktorej leží hodnotený pozemok, podľa regulatívou funkčného usporiadania územia označená ako rekreačná zóna, čo namieta a čo bolo v podstate vyvrátené vyjadrením obce doloženým k žalobe. Toto vyjadrenie napr. nie je ani súčasťou tohto namietaného znaleckého posudku, lebo pravý opak je pravdou. Na strane 9 sa uvádza, že podľa aktuálneho územného plánu obce je v tesnej blízkosti hodnoteného pozemku plánovaná výstavba lyžiarskeho vleku a priamo cez hodnotený pozemok je v územnom pláne navrhnutá trasa zjazdovky, čo tiež nie je pravdou, čo dokumentuje takisto vyjadrenie obce, ktorá aj podrobnejšie túto tému rozvíja a je paradoxne aj súčasťou príloh tohto znaleckého posudku. Naopak znalec vyjadruje aj pochybnosti a riziká spojené s ďalším využitím hodnotených pozemkov práve preto, že ležia vo viacerých chránených územiach. Poukázal aj na spôsob výpočtu všeobecnej ceny toho pozemku, ktorá sa vypočíta ako násobok východiskovej hodnoty, ktorý je v tomto prípade okolo 0,02 eura a koeficientu polohovej diferenciácie, čo v prípade poľnohospodárskych pozemkov je zohľadnenie produkčnej schopnosti poľnohospodárskej pôdy, špecifik polohy tejto poľnohospodárskej pôdy, trhu s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technických úprav na poľnohospodárskej pôde, environmentálnych funkcií a iných špecifik. Poukázal na niektoré najkľúčovejšie koeficienty, ktoré bral znalec do úvahy bez akejkoľvek bližšej argumentácie alebo špecifikácie a ktoré spôsobili, že znalcovi sa podarilo zvýšiť hodnotu pozemku oproti jeho východiskovej cene viac ako 232-násobne - šlo najmä o koeficient inflácie 1,5, čiže je to 50 %-ný násobok, ak vieme, aká je miera inflácie, aká bola aj aká sa predpokladá. Ďalej poukázal na koeficient druhu pozemku, ktorý má číslo 5, čiže najvyšší, a je vyargumentovaný len tým, že je to nejaká kompenzácia nejakej veľmi nízkej východiskovej ceny a takisto napr. aj koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, kde znalec zohľadňuje tento pozemok ako keby bol určený na zastavanie, čiže nezohľadňuje ho ako poľnohospodársku pôdu, ale zohľadňuje ho ako pozemok určený na stavebné alebo rekreačné účely. Na toto v podstate znalec nemá ani oprávnenie, pretože má hodnotiť poľnohospodársky pozemok a keby aj hodnotil stavebný pozemok, na to nemá odbornú spôsobilosť, pretože nie je zapísaný v zozname znalcov v tomto odvetví. Podľa žalobcu ZP K.. T.E. nevychádza z informácií, ktoré boli v konaní doposiaľ predložené, preukázané, ktoré boli žalovanému známe a považuje ho z uvádzaných

dôvodov za tendenčný. Špeciálne poukázal na trhovú cenu týchto pozemkov, ktorá bola doložená kúpnyimi, resp. zámennými zmluvami na tieto konkrétne pozemky s rôznymi vlastníckmi. Podľa neho tu dochádza ku kumulácii východiskových informácií pre oceňovanie alebo určovanie všeobecnej ceny poľnohospodárskej pôdy a stavebných pozemkov, pričom tieto je potrebné práve prísne oddeľovať a na to sú aj osobitné znalecké odvetvia. Navrhol vykonať kontrolné znalecké dokazovanie a za tým účelom vyjadril ochotu dohodnúť sa s protistranou na konkrétnej osobe znalca, ktorý by takýto posudok vypracoval.

8. Žalovaný prostredníctvom poverenej pracovníčky sa na pojednávaní 17.06.2019 v plnom rozsahu stotožnil so ZP K.. T. a žiadal určiť náhradu v súlade s týmto posudkom. Uviedol, že nemá konkrétne informácie o tom, či boli listiny predložené žalobcom dané na vedomie poverenému znalcovi. Žalovaný nespochybňuje charakter predmetných pozemkov, že je taký, aký vyplýva z údajov z katastra nehnuteľností a z podkladov obce z jej územnoplánovacej dokumentácie.

9. Na pojednávaní 18.09.2019 v súvislosti so znaleckým posudkom, ktorý vypracovala K.. Y. L. č. 10/2019 z 03.09.2019 (Ď. N. „. K.. L.) žalobca poukázal na to, že sa pokúsil zistiť znalca z príslušného odboru, ktorý by bol schopný do tohto pojednávania vypracovať ZP a menovanú následne po tom, ako mu prisľúbila, že by to mohla spraviť, oznámil tu prítomnej poverenej pracovníčke žalovaného, ktorá jej osobu odsúhlasila. Uvedené následne potvrdila aj na pojednávaní prítomná poverená pracovníčka žalovaného.

10. Žalobca na danom pojednávaní poukázal aj na sprievodný list pripojený k zaslanému ZP, v ktorom odkázal na jeho konkrétne časti významné pre posúdenie veci. Predložil list žalovaného z 19.08.2019, z ktorého vyplýva, že znalec K.. H. T., ktorý na žiadosť žalovaného vypracoval ZP, v období od 01.01.2013 do 14.09.2016 zastával funkciu riaditeľa regionálneho odboru žalovaného v Martine s miestom výkonu práce Regionálny odbor SPF Martin, Bottova 23. Preto vo vzťahu k tomuto posudku okrem už namietanej kompetentnosti znalca a jeho príslušnosti pre oceňovanie takýchto pozemkov, dostupné zdroje a možnosti oceňovania namietol aj jeho zaujatosť.

11. Poverená pracovníčka žalovaného, potvrdzujúca skutočnosti uvádzané v liste žalovaného z 19.09.2019, uvádzala, že tieto podľa nej nemajú vplyv na jeho znaleckú činnosť a ani nebola vznesená námietka voči osobe tohto znalca. Vyslovila názor, že pri určení primeranej výšky náhrady by mali byť vzaté do úvahy a zohľadnené všetky tri ZP. Opätovne však vyjadrila súhlas s navrhnutým spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

12. Obe sporové strany zhodne uviedli, že proti ZP Ing. L. nevznášajú žiadne námietky.

13. Zo zápisu na LV č. XXXXX pre k. ú. a obec A. mal súd preukázané, že ako spoluvlastníci predmetných pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce, s evidovaným druhom pozemku v prípade parc. KN-E č. XXXX/X - orná pôda a v prípade pozemkov parc. KN-E č. XXXX a XXXX/X - trvalý trávny porast, sú zapísaní pod B1 V. R., L., (Y.), v podiele 1/14-ina, pod B2 V. I., L., (Y.), v podiele 1/14-ina, pod B3 V. E., L., (Y.), v podiele 1/14-ina, pod B4 V. R., L., (Y.), v podiele 1/14-ina, pod B5 V. T., L., v podiele 1/14-ina, pričom pod B6 je na LV vyznačená správa žalovaného k vlastníctvu zapísanému pod B1 až B5 a pod B7 je zapísaný ako spoluvlastník žalobca v podiele 18/28-ín. Vykonaným dokazovaním nebolo zistené, že by vlastníctvo na podiely uvedené pod B1 až B5 LV č. XXXXX k. ú. A. malo čo i len sčasti prináležať nejakému známemu spoluvlastníkovi, čiže ide v prípade uvádzaných podielov o vlastníctvo (spoluvlastníctvo) neznámych (nezistených) vlastníkov. Táto otázka napokon ani nebola medzi stranami sporu spornou a ohľadne vlastníctva podielov identicky zapísaných na uvedené mená rovnaký záver konštatoval tunajší súd v už právoplatne skončených konaniach sp. zn. 6C/30/2014 ohľadne podielov vedených na tie isté mená v čase prebiehania daného konania na LV č. XXXXX a XXXXX k. ú. A., ďalej sp. zn. 6C/57/2017 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXXX k. ú. A., sp. zn. 5C/6/2014 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX k. ú. A., sp. zn. 5C/23/2018 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXXX k. ú. A. a sp. zn. 5C/56/2018 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXX k. ú. A.. Žalovaný je tak vecne legitimovaný vystupovať v tomto spore na mieste nezisteného vlastníka (§ 13 v spojení s § 16 ods. 1 písm. b) a § 17 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších zmien, keď z posledne zmieneneho ustanovenia vyplýva, že fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy, obdobne § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších zmien, kde

je uvedené, že pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy, okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy).

14. Podľa § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

15. Pretože medzi stranami sporu nedošlo k uzatvoreniu dohody ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, súd postupujúc podľa cit. ustanovenia § 142 ods. 1 OZ zrušil spoluvlastníctvo a uskutočnil jeho vyporiadanie formou požadovanou žalobcom - prikázaním predmetných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu tak, ako to navrhol žalobca a s ktorým spôsobom súhlasil aj žalovaný. Reálne rozdelenie žiadneho z predmetných pozemkov ako prioritného spôsobu jeho vyporiadania autoritatívnym rozhodnutím súdu, stanoveného v § 142 ods. 1 OZ, s ohľadom na veľkosť každého zo spoluvlastníckych podielov vlastnených neznámym spoluvlastníkom a vôbec s ohľadom na celkovú výmeru každého z predmetných pozemkov, totiž v danom prípade neprichádza do úvahy - nie je dobre možné (šlo by o nevyužiteľné pozemky, ak by malo dôjsť k ich reálnemu rozdeleniu rešpektujúcemu veľkosti spoluvlastníckych podielov doterajších spoluvlastníkov. Okrem toho nakoľko sa všetky predmetné pozemky majúce charakter poľnohospodárskej pôdy (§ 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien) nachádzajú mimo zastavaného územia obce, vzťahuje sa na ne zákaz drobenia pozemkov (§ 21 a nasl. zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších zmien) pod výmeru (v prípade poľnohospodárskych pozemkov) menšiu než 2000 m², za predpokladu, ak takéto pozemky nespádajú pod výnimky dané ustanovením § 24 ods. 3 uvedeného zákona (v danom prípade nebolo ani len tvrdené naplnenie niektorej z výnimiek, včítane toho, že by tieto, resp. niektoré z nich podľa územného plánu obce A. mali byť určené na zastavanie). Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom každého z predmetných pozemkov a z okruhu ich spoluvlastníkov je jediný známy a aj schopný zabezpečiť aj do budúca ich účelné využitie.

16. Spornou medzi stranami sporu bola otázka určenia adekvátnej výšky náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov, ktorá by mala reflektovať ich všeobecnú hodnotu. V súvislosti s touto spornou otázkou boli produkované nižšie uvádzané dôkazy s nasledovnými závermi:

16.1. Z vyjadrenia Obce A. zo dňa 23.01.2019 ohľadne predmetných pozemkov vyplýva, že tieto nie sú územným plánom danej obce a jeho zmenami a doplnkami určené na zastavanie a že sú využívané ako poľnohospodárska pôda, že nebol vydaný súhlas na budúce odňatie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 Z. z. Z jej ďalšieho (doplňujúceho) vyjadrenia zo 07.05.2019 vyplýva, že predmetné pozemky nie sú určené podľa územného plánu obce A. na vybudovanie lyžiarskych vlekov, že na vybudovanie lyžiarskych vlekov sú určené iné pozemky vzdialené od predmetných pozemkov niekoľko stoviek metrov, ale že Obcou A. nebolo nikdy vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie na takéto stavby a že obec nemá žiadne informácie o tom, že by sa o danú lokalitu niekedy zaujímala nejaká tretia osoba vo veci prípadného vybudovania lyžiarskych vlekov.

16.2. V ZP znalkyne z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy K.. F. L. č. 1/2019 z 30.01.2019, predloženým žalobcom už spolu so žalobou, bola ustálená všeobecná hodnota predmetných pozemkov v celkovej výške (po zaokrúhlení) 245,- eur (v členení parc. KN-E č. XXXX/X vo výške 74,27 eura, parc. KN-E č. XXXX vo výške 122,70 eura a parc. KN-E č. XXXX/X vo výške 49,71 eura) vychádzajúca z jednotkovej ceny v prípade parc. KN-E č. XXXX a XXXX/X - 0,0669735 eura/m² a v prípade parc. KN-E č. XXXX/X - 0,125017 eura/m² u časti jej výmery 370 m² a 0,084337 eura/m² u časti jej výmery 41 m². U všetkých troch predmetných pozemkoch znalkyňa konštatovala po identifikácii na záväzný druh pozemku - stav KN-C, že sa jedná o trvalý trávny porast, ktorému zodpovedá aj ich skutočné využitie okrem parc. KN-E č. XXXX/X, ktorá je skôr využívaná ako ostatná plocha.

16.3. Podľa ZP K.. T., znalca z odboru poľnohospodárstvo, odvetvia odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, záhradníctvo, ktorý predložil žalovaný a ktorého závery žalobca opakovane namietal, má predstavovať všeobecná hodnota predmetných pozemkov 14.175,89 eura (v členení parc. KN-E č. XXXX/X vo výške 5.278,84 eura, parc. KN-E č. XXXX vo výške 8.720,32 eura a parc. KN-E č. XXXX/

X vo výške 176,73 eura) vychádzajúca z jednotkovej ceny v prípade parc. KN-E č. XXXX/X a KN-E č. XXXX - 4,76 eura/m² a v prípade parc. KN-E č. XXXX/X - 0,43 eura/m². Aj tento znalec u všetkých troch predmetných pozemkoch konštatoval po identifikácii na záväzný druh pozemku - stav KN-C, že sa jedná o trvalý trávny porast. Zároveň konštatoval aj ich momentálne (skutočné) využívanie ako trvalý trávny porast. Znalec, v rozpore s tým čo vyplýva zo stanoviska Obce A.Á., konštatuje, že v tesnej blízkosti parciel KN-E č. XXXX a XXXX/X navzájom susediacich a tvoriacich jeden funkčný celok, je plánovaná výstavba lyžiarskeho vleku.

16.4. Podľa A. K.. L., znalkyne z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, voči ktorému neboli vznesené žiadne vecné námietky, keď aj osoba znalca navrhnutá žalobcom bola následne ešte pred vypracovaním samotného posudku akceptovaná žalovaným, má predstavovať všeobecná hodnota predmetných pozemkov 243,99 eura, z toho parc. KN-E č. XXXX/X sumu 81,70 eura, parc. KN-E č. XXXX sumu 128,79 eura a parc. KN-E č. XXXX/X vo výške 33,50 eura), vychádzajúca z jednotkovej ceny v prípade parc. KN-E č. XXXX/X - 0,0737 eura/m² a KN-E č. XXXX - 0,0703 eura/m² a v prípade parc. KN-E č. XXXX/X - 0,0815 eura/m². Znalkyňa konštatuje ich súčasné využitie ako trvalý trávny porast. Zároveň sa vyjadrila aj k obom ZP uvádzaným pod 16.2. a 16.3. Vo vzťahu k ZP K.. T. poukázala na predložené vyjadrenia Obce A., z ktorých jednoznačne vyplýva, že predmetné pozemky nie sú určené podľa územného plánu obce na vybudovanie lyžiarskych vlekov a ak tomu tak má byť u iných pozemkov vzdialených od predmetných pozemkov niekoľko stoviek metrov, že uvedené nemôže mať žiadny vplyv na ohodnocovanie predmetných pozemkov. Pretože predmetné pozemky nie sú územným plánom obce určené na výstavbu, mali byť ohodnotené ako poľnohospodárska pôda mimo zastavaného územia obce, ktorá nie je určená na výstavbu. Poukázala aj na to, čo majú zohľadňovať na výpočet koeficientu polohovej diferenciácie hodnoty parciálnych koeficientov pri ohodnocovaní poľnohospodárskych pozemkov (poľnohospodárskej pôdy) mimo zastavaného územia obce neurčené na stavbu (produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy poľnohospodárskej pôdy, trh s poľnohospodárskou pôdou, technické úpravy na nej, environmentálne funkcie, umiestnenie pozemku k zastavanému územiu obce, dopravnú prístupnosť k pozemkom a svahovitosť pozemku, povyšujúce a redukujúce faktory) a ich rozpätia. Tiež konštatovala, že z daného posudku, ani z LV č. XXXXX k. ú. A.Á. a ani z inej prílohy daného posudku nevyplýva, že predmetné pozemky sa nachádzajú v chránenom vtáčom území, resp. území európskeho významu a pokiaľ by tomu tak malo byť, malo by to vplyv na zníženie ich ceny. Vyjadrila sa aj k listu žalovaného z 13.05.2019 č. SPFZ061147/2019, kde žalovaný „doporučil“ uvažovať pre účely tohto konania s cenou pozemkov v intervale 6,- eur/m² do 10,- eur/m², k čomu poukázala na charakter a lokalizáciu pozemkov u navrhovaných prevodov, resp. u ktorých došlo aj k zrealizovaniu prevodov, ktoré sú rozdielne od predmetných pozemkov určených v čase ohodnotenia na poľnohospodárske využitie.

16.5. Súd poukazuje aj na listinné dôkazy predložené žalobcom s podaním zmieneným pod bodom 6., a to tam uvádzané kúpne a zámenné zmluvy so zdôvodnením určenej výšky kúpnej ceny, resp. pomeru, v akom došlo k vzájomnej zámene pozemkov a v ktorom poukázal aj na určené výšky náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov k bezprostredne susediacim pozemkom rozsudkami tunajšieho súdu č. k. 5C/56/2018-75 z 28.11.2018 a č. k. 5C/23/2018-112 z 30.07.2018.

17. Pokiaľ ide o ZP K.. L. uvedený pod 16.2. súd konštatuje, že tento síce predstavuje dôkazný prostriedok, ktorý však nenapĺňa parametre súkromného znaleckého posudku, keďže tento neobsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku (§ 209 ods. 2 CSP).

18. Voči ZP K.. T. žalobca vzniesol jednak vecné námietky, vo vzťahu ku ktorým (čo do ich dôvodnosti, resp. nedôvodnosti) žalovaná strana, ktorá ho predložila, nijako neargumentovala a ani k tomu nenavrhovala vykonať nejaký dôkaz (napr. výsluch daného znalca). Parciálne koeficienty pre výpočet koeficientu polohovej diferenciácie sú uvádzané týmto znalcom (čo namietal aj žalobca) na hornej hranici ich rozpätia a teda výrazným spôsobom navyšujú východiskovú cenu. Pritom udávané rozpätia jednotlivých koeficientov v ZP K.. T. nekorešponujú s rozpätiami udávanými zvyšnými dvoma znalcami, ktoré sú v ZP K.. T. (na rozdiel od zvyšných dvoch v tomto smere zhodných posudkov) „podstatne širšie“. Napr. koeficient vyjadrujúci povyšujúce faktory, ktorého rozpätie tento znalec udáva v rozmedzí 1,0 - 5,0, kdežto vo zvyšných dvoch je udávané zhruba polovičné rozpätie 1,0 - 2,3, ďalej koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy, ktorého rozpätie znalec udáva v rozmedzí 0,5 - 5,0 a vo zvyšných dvoch je udávané v rozmedzí len 0,6 - 1,4, koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou 0,5 - 5,0 verzus 0,8 - 2,1, atď. Znalec stanovovaním ich hodnôt nad rámec možného rozpätia podľa zvyšných dvoch posudkov navyšuje bez náležitého odôvodnenia (dokonca až rozporného napr. pokiaľ ide

o konštatovaný možný spôsob využitia parc. KN-E č. XXXX a XXXX/X na výstavbu rekreačnej chaty, čo nezodpovedá možnostiam využitia pozemkov vyplývajúcim z územného plánu obce) týmto spôsobom až extrémne navýšil výslednú hodnotu. Pokiaľ súd konštatoval nedostatočné zdôvodnenie jednotlivých dielčích koeficientov práve v znalcom stanovenej hodnote, k tomu poukazuje napr. na zdôvodnenie koeficientu druhu pozemku u parcel KN-E č. XXXX a XXXX/X, stanoveného v maximálnej výške znalcom uvádzaného rozpätia (5,0), čo zdôvodnil len slovami „kompenzácia veľmi nízkej a nereálnej východiskovej ceny TTP podľa zákona č. 582/2004 Z. z.". Stanovené výšky všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov zvyšnými dvoma posudkami tak predstavujú len cca 1,7 % zo stanovenej ich všeobecnej hodnoty v ZP K.. T., pričom medzi posudkami K.. L. a K.. L. nie sú významnejšie rozdiely, keď nimi stanovená všeobecná hodnota všetkých troch predmetných pozemkov spolu sa líši len nepatrne. Aj uvádzaný extrémne iný výsledok vyplývajúci z daného posudku vo vzťahu k zvyšným dvom posudkom, a to aj v kontexte so žalobcom zdokladovanými prevodmi iných pozemkov (kúpnych cien, za ktoré boli prevádzané) nasvedčuje dôvodnosti námietky žalobcu voči osobe znalca K.. T. pre jeho pomer k žalovanému, keďže tento v období od 01.01.2013 do 14.09.2016 zastával u žalovaného funkciu riaditeľa regionálneho odboru v Martine. K.. T. navyš pracoval práve na organizačnej zložke žalovaného v Martine, ktorá zastrešovala tento spor. Hoci tento zamestnanecký pomer znalca u žalovaného skončil pred cca 3 rokmi, táto skutočnosť aj v súčasnosti (objektívne posudzované) je spôsobilá vyvolať pochybnosti o nezáujatosti tohto znalca, čo má za následok jeho vylúčenie z podania znaleckého posudku s poukazom na § 11 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z. z. Z uvádzaných dôvodov súd ZP K.. T. pri určení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov nezohľadňoval.

19. Ako už súd uviedol, jediným z predložených znaleckých posudkov, ktorý nebol namietaný (ani vecne, ani čo do osoby znalca), ktorý spĺňa zákonom stanovené predpoklady súkromného znaleckého posudku, bol ZP K.. Y. L., ktorá mala k dispozícii aj predchádzajúce dva posudky, o ktorých sa zmienila v časti 3. jej posudku označenej ako „Zohľadnenie predložených podkladov" a tiež v danej časti sa náležite vysporiadala aj s listom žalovaného z 13.05.2019, výškou určenej náhrady v rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 6C/30/2014 z 15.12.2014 a tiež s troma inzerátmi predloženými žalovaným ešte pred prvým pojednávaním vo veci na predaj pozemkov v k. ú. A.. Súd preto pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov vychádzal prioritne z daného posudku, ktorého závery sú zhrnuté pod bodom 16.4., keď tieto sa významne nelíšili od ZP K.. L. a tiež nevyznievali rozporne s ostatnými v tomto konaní vykonanými dôkazmi (vyjmúc práve ZP K.. T.). So zreteľom na veľkosť piatich podielov na predmetných pozemkoch, každý z nich vo veľkosti 1/14-iny, ktorých vlastníci nie sú známi, vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov 243,99 eura, pripadá na každý z podielov náhrada vo výške 17,43 eura. Preto žalobcu zaviazal zaplatiť náhradu za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov, a to žalovanému ako správcovi majetku neznámeho vlastníka práve vo výške 17,43 eura, zodpovedajúcej jeho všeobecnej hodnote, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku tak, ako je to uvedené pod III. výrokovej časti rozsudku.

20. S ohľadom na plný úspech žalobcu v spore by mu v zmysle § 255 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP") zásadne prináležala náhrada všetkých účelne vynaložených trov tohto konania. Nakoľko však žalobca na pojednávaní 18.09.2019 výslovne prehlásil, že sa vzdáva práva na ich náhradu, súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania s poukazom na § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi voči žalovanému nárok na ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.