

Hledání odpovědí na otázky spojené s problematikou udělování výjimek z obecných požadavků na výstavbu

Pavel Kumprecht

Jak plyne z nadpisu mého příspěvku, jeho cílem není podání komplexního vysvětlení problematiky udělování výjimek z obecných technických požadavků na výstavbu, neboť to by byl jejím rozsahem leda tak námět na nějakou diplomovou či jinou práci. Jde mně v něm pouze o to, nastínit některé výkladové problémy s ní spojené. V očekávání, že to třeba s kompetentními osobami nějak pohne a upraví konečně proces udělování výjimek podle stavebního zákona legislativně či soudní judikaturou natolik zřetelně, že tím budou odstraněny jakékoliv stávající pochybnosti.

Byť se dále uvedené týká v podstatě všech výjimek vydávaných podle stavebních předpisů, přeci jen se v tomto příspěvku zaměřím na případy staveb, jejichž umístění od společných pozemkových hranic upravuje ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhlášky“). Jde o stavby související s bydlením a je podmiňující, a to na pozemcích daných rodinných domů, které jejich stavebník hodlá realizovat vzdor uvedenému ustanovení ve vzdálenosti menší než 2 metry od společných hranic pozemků. Ani takové řešení totiž není vyloučeno, neboť citované ustanovení o odstupech těchto staveb od společných pozemkových není koncipováno jako dogma, respektive, nemusí bezpodmínečně dopadat na všechny možné stavební případy. Z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky je totiž možno povolit výjimku.

Výjimkové ustanovení je obsaženo v § 26 vyhlášky a stavebník o ní může požádat dle § 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „*stavební zákon*“. Byť jde o řešení zcela mimořádné, setkával a setkávám se stále s tím, jako by mělo být povolování výjimek téměř samozřejmostí. Tak tomu ale rozhodně není.

Povolení jakékoliv výjimky z kogentního právního ustanovení je přeci již samo o sobě výjimečným postupem. Vždyť jde o výjimku! Proto pro ni musí existovat zvlášť závažné důvody a ty také musí být v rozhodnutí o ní řádně odůvodněny. Nelze se v případě jejího povolení spokojit jen s nějakými obecnými floskulemi typu, že žádost o ní splňuje obecné požadavky na výstavbu či není v rozporu s cíli a záměry územního plánování, s příslušným územním plánem, se zásadami územního rozvoje atd., nýbrž je nezbytné v rozhodnutí uvést konkrétní důvody jejího povolení (nepovolení). Rozhodnutí o výjimce proto musí obsahovat výslovné důvody, pro které se rozhodl stavební úřad žádosti o povolení výjimky vyhovět. Tedy zejména, proč není v tom kterém případě nutné dodržet vyhláškou stanovené minimum odstupů od společné pozemkové hranice, proč je odchýlného postupu od obecných požadavků na výstavbu třeba, a to např. s ohledem na stísněné poměry

v území, velikost stavebního pozemku, umístění stávajících staveb na něm či vyhláškou stanovené požadavky na vymezení a využívání pozemků.

V této souvislosti bych chtěl zvláště upozornit na tu část ustanovení § 21 odst. 4 vyhlášky, podle které „*Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.*“ To proto, že jsou to právě tyto doprovodné stavby ke stavbě hlavní, které způsobují nejvíce rozbrojů mezi sousedy, neboť se je jejich stavebníci snaží umístit co nejbliže ke společným pozemkovým hranicím.

Pokud tedy již někdo zamýšlí umístit stavbu odchylně od standardní právní úpravy, blíže k pozemkové hranici souseda, nemůže se stavební úřad při projednávání žádosti o povolení výjimky vyhnout ani vpředu zmíněnému ustanovení. Musí si totiž položit otázku, zda je předmětná stavba na daném pozemku vůbec žádoucí, a to s ohledem na jeho již dosavadní zastavění. Uvedené ustanovení totiž stanoví, že u staveb pro bydlení lze zásadně umístit jen jednu stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení a jednu stavbu pro podnikatelskou činnost. Stavební úřad se tak nemůže vyhnout při projednávání žádosti o výjimku z odstupů ani uvážení ohledně možnosti uspokojit zamýšlený účel nové stavby ve stavbách již existujících, byť formou jejich změn.

Např. běžná kolna je jistě stavbou, která souvisí s bydlením, její rozpor s uvedeným ustanovením však může spočívat v tom, že se na stavebním pozemku rodinného domu již jedna či dokonce více takových staveb nachází. Z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je sice také možná výjimka za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona, nicméně bych ji považoval za takové situace za naprosto nepřijatelnou, zvláště pokud by se měla proti vůli souseda dotýkat jeho vlastnických práv.

Stavební úřad se musí při svých úvahách o splnění podmínek pro povolení výjimky vyvarovat rovněž libovůle. Cestou k tomu je rozhodování na základě logických kritérií, plynoucích zejména z obecných požadavků na výstavbu, nikoliv nějaké subjektivní dojmy. Směr úvah v tomto směru dává stavebním úřadům § 169 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož: „*Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich, lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.*“

Povolení jakékoliv výjimky, tedy i z odstupů staveb dle § 25 odst. 5 vyhlášky, je možné pouze na základě žádosti stavebníka. Dle § 169 odst. 5 stavebního zákona se o výjimce vede samostatně řízení, nebo může být její projednání spojeno s územním, stavebním či jiným řízením podle tohoto zákona.

Pokud jde o obsah žádosti o povolení výjimky, nestanoví jej ani stavební zákon, ani jeho prováděcí vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Její obsahové náležitosti se proto budou řídit § 37 odst. 2 a § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, a to s přihlédnutím ke specifickým umístěvaným stavbám v území. Jinými slovy, žádost o povolení výjimky z odstupů staveb od společných pozemkových hranic bude obsahově jakousi zjednodušenou žádostí o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Stavebník v ní ale musí jednoznačně popsat umístění zamýšlené stavby, nejlépe v okótovaném situačním výkresu, a vysvětlit důvody navrhovaného řešení. Je prostě plně na stavebníkovi, aby prokázal všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení podané žádosti a tyto jím tvrzené skutečnosti řádně doložil dokumenty, jež je potvrzují. Důvody povolení výjimky stavební úřad za žadatele vyhledávat nebude. Je přitom nepochybné, že od obsahové úrovně žádosti, v kontextu výše uvedeného, se bude odvíjet i výrok rozhodnutí o výjimce.

O žádosti o povolení výjimky se vede správní řízení, jehož výsledkem je správní rozhodnutí, jímž je požadovaná výjimka buď povolena nebo žádost o ni zamítnuta. Jde o rozhodnutí, které vykazuje všechny formální znaky správního rozhodnutí. Obsahuje výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků řízení o možnosti podat proti němu odvolání. Podle mě se tak jedná o individuální správní akt se všemi z něho vyplývajícími důsledky. Nepochybuji proto ani o tom, že je-li takové rozhodnutí v právní moci, tak že je závazné nejen pro účastníky řízení, ale i pro všechny správní orgány (viz § 73 odst. 2 správního řádu). Samozřejmě i pro stavební úřad, který takové rozhodnutí vydal, při následném rozhodování ve věci.

Pro všechny na pohled jasná situace, ve skutečnosti tomu tak však není. V souvislosti s povolováním výjimek totiž existuje celá řada otázek, na které dosud nebyly dány relevantní odpovědi. Především k výše naznačené závaznosti rozhodnutí o výjimce, např. právě z odstupů od společné pozemkové hranice ve vlastním územním řízení. V něm bude zřejmě vystupovat již více účastníků řízení, bude posuzováno více otázek ohledně ochrany veřejných zájmů, jakož v něm může vystupovat i více dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních předpisů než v řízení o výjimce. Krátce řečeno, bude toto podkladové rozhodnutí o výjimce pro územní rozhodnutí v otázce umístění stavby závazné, či nikoliv? Pokud by závazné nebylo, nebylo by pak vedení samostatného řízení o výjimce nadbytečné?

Někomu se možná může zdát výše uvedené bezvýznamným, ale plyne z něho, že pokud by byla výjimka udělována stavebním úřadem samostatně, pak by v řízení o ní byly zkoumány stavebním zákonem pouze taxativně stanovené okruhy otázek vymezených v § 169 odst. 2 stavebního zákona, tedy, zda jejím udělením nedojde k ohrožení bezpečnosti, zdraví a života osob a sousedních pozemků nebo staveb. Řešením podle povolené výjimky musí být zároveň dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Pokud by však měla být výjimka udělována v rámci spojeného řízení s jiným řízením, např. územním, bylo by tak činěno v rámci komplexního posouzení všech souvisejících otázek stanovených v § 90 stavebního zákona. V souvislosti s ní by se tak stavební úřad neomezoval jen na její předpoklady stanovené v § 169 odst. 2 stavebního zákona, nýbrž by i posuzoval, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, přihlížel by k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, k požadavkům zvláštních právních předpisů a závazným stanoviskům, popřípadě k rozhodnutím dotčených orgánů vydaných podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě k výsledkům řešení rozporů. Podle citovaného zákonného ustanovení posuzuje stavební úřad i soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad v něm rovněž ověřuje účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Z uvedeného je tak zřejmé, že rozhodnutí o povolení výjimky vydané v samostatném řízení, je prostě z pohledu komplexní ochrany veřejných zájmů a práv účastníků řízení pro ně méně příznivé a pro žadatele lehčeji dosažitelné, než je tomu u rozhodnutí o výjimce vydané ve spojeném územním, stavebním nebo jiném řízení podle stavebního zákona. Disproporce mezi nimi je tu zcela evidentní, a proto již jen z tohoto důvodu budou stavebníci preferovat řízení o výjimce zahajované samostatnými žádostmi, neboť je to pro ně snadnější cesta k prosazení plánovaných záměrů. A tu se znovu dostáváme k prvotní otázce závaznosti samostatného rozhodnutí o výjimce v následných řízeních podle stavebního zákona.

Já se v tomto směru přichyžuji k rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 9. 2010, č. j. 1 As 77/2010-95, který dospěl k závěru, že „...S ohledem na předmět řízení, kterým je případné povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, **se jedná o rozhodnutí konečné. Navazující rozhodnutí** (typicky stavební povolení nebo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby) **musí předmětné rozhodnutí respektovat a je jeho obsahem vázáno.** Potenciálnímu stavebníkovi umožňuje či naopak brání v realizaci určitého záměru; správní orgán rozhodující v následném řízení pak rozhodnutí o výjimce váže co do výroku jeho konečného rozhodnutí (k obdobným závěrům dospěl rozšířený senát v usnesení ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, publikovaném pod č. 1764/2009 Sb. NSS, www.nssoud.cz, v němž posuzoval, zda závazná stanoviska vydávaná podle zákona č. 114/1992 Sb. jsou samostatně přezkoumatelná ve správním soudnictví). **V řízení o výjimce je tak s definitivní platností rozhodnuto o tom, zda se výjimka v konkrétním případě povoluje či nikoliv. Rozhodnutí o výjimce nemá charakter zatímnosti či dočasnosti a jeho účinky nejsou omezeny pouze na období do vydání rozhodnutí konečného (např. stavebního povolení).** Skutečnost, že na rozhodnutí o výjimce navazuje téměř vždy řízení stavební, případně řízení o dodatečném povolení stavby, v němž stavební úřad z rozhodnutí o výjimce vychází, není významná. Rozhodujícím hlediskem totiž je, že rozhodnutí o výjimce nepozbývá právní moci či účinků tím, že je vydáno rozhodnutí navazující (zde: rozhodnutí o dodatečném povolení stavby).“

Dlužno dodat, že závěry vpředu uvedeného rozsudku sp. zn. 1 As 77/2010 byly podrobeny přezkumu ze strany rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu v jeho rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 8 As 8/2011-66, a to v souvislosti s otázkou, zda rozhodnutí o povolení výjimky vydané podle § 169 stavebního zákona je samostatně soudně přezkoumatelné či nikoliv. Rozšířený senát v tomto směru korigoval rozsudek sp. zn. 1 As 77/2010, nicméně ztotožnil se se závěrem, že je rozhodnutí o výjimce konečné. Konstatoval k tomu následující:

I. Rozhodnutí o výjimce z obecných požadavků na výstavbu zpravidla nezakládá práva a povinnosti fyzických a právnických osob samo o sobě, ale až ve spojení s navazujícím aktem správního orgánu, kterým je rozhodováno o celém předmětu řízení. Takové rozhodnutí lze proto soudně přezkoumat pouze v režimu § 75 odst. 2 s. ř. s.

II. Samostatně soudně přezkoumatelným ve smyslu § 65 s. ř. s. by bylo rozhodnutí o výjimce z obecných požadavků na výstavbu pouze v případě, pokud by po jeho vydání nebylo k uskutečnění příslušného stavebního záměru zapotřebí žádného navazujícího úkonu stavebního úřadu.

Rozšířený senát se věnoval v odůvodnění uvedeného rozsudku v podstatě otázce přezkoumatelnosti rozhodnutí o povolení, resp. nepovolení výjimky soudem. Nicméně k otázce jeho účinků sice kuse, ale přeci jen **konstatoval, že rozhodnutí o výjimce sice nepozbývá právní moci či účinků tím, že je vydáno rozhodnutí navazující, nicméně, že takový závěr pro vyřešení otázky samostatného soudního přezkumu posuzovaného aktu nepostačuje. A pokračoval s tím, že „Jakkoliv je v řízení o výjimce s definitivní platností rozhodnuto o tom, zda se výjimka v konkrétním případě povoluje či nepovoluje, a účinky takového rozhodnutí nejsou omezeny do doby, než je vydáno konečné rozhodnutí, nemá samotné povolení či naopak nepovolení výjimky do práv účastníků žádné přímé dopady.“** Tak by tomu prý bylo pouze v případě, pokud by se již na základě samotného rozhodnutí o výjimce mohl záměr, pro který byla tato výjimka požadována, fakticky uskutečnit (to má logiku), anebo se naopak musel uskutečnit v jiné podobě, než pro kterou byla požadována výjimka, resp. se vůbec uskutečnit nemohl (je tím snad myšlen případ zamítnutí žádosti o výjimku, nerozumím tomu).

Z uvedeného ovšem plyne, že Nejvyšším správním soudem je zastáván názor, že rozhodnutím o povolení výjimky je definitivně rozhodnuto o tom, zda se výjimka povoluje či nepovoluje, tedy, že v následném řízení ve věci již o ní nelze jednat. V tom případě ale po rozumu selském nerozumím tomu, proč by nemohlo být takovéto rozhodnutí přezkoumatelné soudem hned, jakmile nabude právní moci, proč to odkládat a celý proces výstavby jen zdržovat.

Z řady rozsudků správních soudů jsem zjistil, že při svém rozhodování vycházejí až přehnaně z názoru výše uvedeného rozšířeného senátu, že **teprve výsledek „hlavního řízení“, pro jehož účely žadatel o povolení výjimky usiluje, je způsobilý skutečného (kvalifikovaného) zkrácení práv účastníků řízení, a tudíž i přezkumu soudem. Není**

se čemu divit, vždyť je to tak pohodlné a nekonfliktní, opisovat otrocky zajetou judikaturu a nehledat argumentaci, která by odůvodňovala rozšíření výjimek z nepřípustnosti žalob vymezených v rozsudku rozšířeného senátu. Prostor pro to přitom existuje, neboť ani rozšířený senát své závěry neabsolutizoval. Jeden z takových možných případů uvedu nyní.

Představte si například, že vlastníte pozemek, který je územním plánem určený k zastavění stavbou bytového domu, který hodláte realizovat. Stane se ovšem to, že ještě předtím sousedé postaví, a to bez přivolení stavebního úřadu, v těsné blízkosti společné pozemkové hranice „černou“ stavbu kolny, konkrétně ve vzdálenosti pouhých 70 cm od ní (takový případ znám). Váš stavební záměr je v tu chvíli značně narušen. Má-li být totiž bytový dům situován od společné pozemkové hranice ve vzdálenosti cca 3 metry (ať již dle vašich představ, s ohledem na situaci v místě či na základě regulativu územního plánu), tak by nemohl být ve své protilehlé stěně vyšší než 3,70 metrů, neboť jinak by mezi bytovým domem a kolnou nebylo možno dodržet tzv. „*princip sklápění*“ stanovený v § 25 odst. 4 vyhlášky, respektive, nemohli byste mít v protilehlé stěně domu vůči kolně okna obytných místností.

Podle § 25 odst. 4 citované vyhlášky totiž „*Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*“

K významu slova „obdobně“ přitom třeba dodat, že vyjadřuje, že i pro nebytové stavby se uplatňují pravidla stanovená v první větě uvedeného ustanovení (viz Legislativní pravidla vlády).

Zmíněná nepovolená kolna se stane předmětem řízení o odstranění, respektive řízení o žádosti o její dodatečné povolení. Nezbytným předpokladem dodatečného povolení kolny je však získání výjimky z její odstupové vzdálenosti od společné pozemkové hranice (z oněch 70 cm). S ohledem na uvedené by však v případě vydání takové výjimky došlo dle mého názoru k omezení vlastnických práv vlastníka pozemku, na němž je stavba bytového domu zamýšlena. Jeho stavebník by byl totiž při jeho umístění pod diktátem plynoucím z rozhodnutí o povolení výjimky. Nemůže být proto snad sebemenších pochyb o tom, že i takové rozhodnutí o výjimce z obecných požadavků na výstavbu by bylo tím rozhodnutím, které by bylo možno ve správním soudnictví samostatně přezkoumat. Vždyť by stále svými účinky působilo na své okolí, na vlastníky sousedních pozemků a dotýkalo se vlastnických práv souseda. Jednoznačně by se tak již samo o sobě dotýkalo vlastnických práv souseda. Souseda, kterému byly schválením územního plánu vytvořeny podmínky k tomu, aby jako vlastník pozemku na něm také postavil podle daných regulativů územního plánu bytový dům.

Navíc, jak již Nejvyšší správní soud kdysi, kdesi judikoval, realizace práv nestojí na zásadě „kdo dřív přijde, ten dřív mele“. Tato zásada je ostatně vyjádřena i přímo v § 23 odst. 2 vyhlášky, podle jehož druhé věty „*Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.*“ Pokud rozhodnutí o výjimce takové důsledky samo o sobě má, což je i popisovaný případ, musí být rovněž samostatně soudně přezkoumatelné.

Uvedeným jsem chtěl poukázat na to, že spojování soudního přezkumu rozhodnutí o výjimce z obecných požadavků na výstavbu až s navazujícím aktem správního orgánu, tedy s územním rozhodnutím či stavebním povolením, tedy jen s očekávanou aktivitou žadatele o výjimku (co když po udělení výjimky od svého původně deklarovaného záměru žadatel ustoupí?) je polovičaté. Ostatně, kdo ví, jak dlouho bude tento názor Nejvyšší správní soud sám akceptovat, copak již nemáme v tomto směru své zkušenosti? Viz např. střídavá stanoviska k možnosti soudního přezkumu závazných stanovisek vydávaných podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nebo měněná judikatura ohledně přezkumu souhlasů stavebních úřadů vydávaných podle stavebního zákona, nejdříve na základě žalob na nezákonný zásah, posléze zase jako žalob proti správnímu rozhodnutí či prozření ohledně žalob souvisejících s ochranou vlastníků proti nečinnosti stavebních úřadů ve věcech nepovolených staveb či terénních úprav provedených jinými osobami. A nic se neděje, je to prý normální, ale já za tím vidím nespočet právně vadných rozhodnutí vydaných ve veřejné správě do doby takového to otočení se, tak říkajíc na obrtlíku, a osoby, jejichž poměry a vztahy byly vlastně posouzeny chybně. Kéž by se něco podobného nedělo.

K diskusi kolem výjimek z obecných požadavků na umístění staveb jsou však i další otázky.

Například podle § 169 odst. 2 poslední věty stavebního zákona musí být řešením podle povolené výjimky dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Co tím má zákon na mysli, jaký konkrétní účel je sledován obecným požadavkem na výstavbu stanoveným v § 25 odst. 5 vyhlášky? Které veřejné zájmy představují onen účel?

Nebo, kdo je v případě udělování výjimky z odstupu od společných hranic pozemků tím dotčeným orgánem, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchýlné řešení týká a se kterými lze jen v dohodě nebo se souhlasem vydat rozhodnutí o udělení výjimky? Nepochybně jím bude orgán zabezpečující požární bezpečnost staveb, ale měl by jím být i orgán územního plánování, resp. úřad územního plánování? Pokud ano, na základě jakého zmocnění?

Nebo, jak by se měl stavební úřad v řízení o udělení výjimky z odstupů od společných hranic pozemků vypořádat s obsahem ustanovení § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v němž se mimo jiné výslovně stanoví, že „*Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*“ V kontextu přístupu

Nejvyššího správního soudu k řešení občanskoprávních námitek ve standardních řízeních podle stavebního zákona, nemůže stavební úřad nechat bez povšimnutí ani tuto problematiku. Vždyť prakticky každá stavba, která se začne svým umístěním přibližovat ke společné pozemkové hranici na vzdálenost menší jak 2 metry, začne přivádět imise na sousední pozemky ve větší než dosavadní intenzitě. Nikdo jistě nepochybuje o tom, že nová stavba vyvolá stín, který je v § 1013 odst. 1 občanského zákoníku rovněž výslovně uveden jako imise. Tak co s tím, když doslovný jazykový výklad se zdá být rovněž nepřipadným? Počkáme si na nejvyšší „soudní zákonodárství“.

Výše uvedené tři otázky, vyvolávající otázky další, jsem pouze formuloval, ale nerozebíral je. Jde totiž o problematiku natolik širokou, že překračuje možnosti rozsahu mého příspěvku. I tak jsem do ní hodně zabředl. Mám však za to, že i upozornění na ně má svůj význam a třeba to bude pro někoho i výzva se k nim vyjádřit na stránkách tohoto časopisu v jakémsi pomyslném dalším dílu.

Nakonec bych snad ještě krátce formuloval svůj přístup k výjimkám z obecných požadavků na výstavbu. Zcela bych je zrušil a nechal rozhodování jednotlivých případů plně na stavebních úřadech. Vzájemné odstupy, jak jsou stanoveny v § 25 vyhlášky, by pak měly mít pouze formu doporučení. Povolovací proces ve výstavbě by tím neutrpěl, naopak by se zrychlil, ochrana veřejných zájmů by byla zajištěna i bez nich účastí dotčených orgánů na řízení, přičemž dotčení účastníci řízení by se mohli stále domáhat soudní ochrany.