

ΣΤΕ 2292/2017 [Παράνομη αναθεώρηση οικοδομικής άδειας για ξενοδοχείο στο Α. Κουφονήσι]

Περίληψη

-Κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται αν είναι αναγκαίες μόνο για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής του. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή του κτιρίου να αναδιαμορφώσει εκείνος, ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής που επιλέγει, ουσιώδεις όρους δόμησης του κτιρίου, καταστρατηγώντας, έτσι, τις αντίστοιχες προβλέψεις του πολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης στην περιοχή. Η διενέργεια εκσκαφών ή επιχώσεων πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς στην έκθεση του μελετητή μηχανικού, με αναφορά στα φυσικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου και στην ειδική ανάγκη που τις επιβάλλει. Η μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού έγκριση επιχώσεων είτε προς διόρθωση σφαλμάτων' κατά την αρχική αποτύπωση του φυσικού εδάφους είτε για την κάλυψη υπερβάσεων που σημειώθηκαν κατά την ανέγερση του κτιρίου, συνιστά κατά κανόνα ανεπίτρεπτη αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό της προσαρμογής του στην ήδη ανεγερθείσα οικοδομή. Έγκριση της ΕΠΑΕ δεν απαιτείται για ζητήματα που εξέτασαν τα αρμόδια όργανα του Ε.Ο.Τ, στο πλαίσιο εφαρμογής της τουριστικής νομοθεσίας, και όχι για ζητήματα συμφωνίας των οικοδομικών εργασιών με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, για τα οποία αποκλειστικώς αρμόδια είναι η πολεοδομική υπηρεσία.

-Κάθε νέο κτίριο πρέπει εν όψει των διαστάσεων, του όγκου και της μορφολογίας του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής και να εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό και στο οικιστικό περιβάλλον ήτοι να εναρμονίζεται αφ' ενός προς τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου και αφ' ετέρου προς την κλίμακα και το ήθος της τοπικής αρχιτεκτονικής. Ο έλεγχος συνδρομής των προϋποθέσεων του άρθρου 3 παρ. 1 του ΓΟΚ κατά την έκδοση ή την αναθεώρηση κάθε οικοδομικής άδειας εντός ή εκτός οικισμού στα νησιά που εμπίπτουν στο π.δ., της 10-17.5.2002, μεταξύ των οποίων το Ανω Κουφονήσι, ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε.

-Με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ότι εν όψει των πραγματικών περιστατικών που δέχθηκε η εκκαλουμένη, η κρίση της ότι η επιτραπέια επίχωση εξυπηρετεί την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος, έρχεται σε αντίθεση με την απόφαση ΣΕ

2699/2006, διότι ο επιχειρηθείς ανακαθορισμός του εδάφους του οικοπέδου μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου δεν συνιστά προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος αλλά προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο. Ο λόγος αυτός εφέσεως παραδεκτώς προβάλλεται από απόψεως εφαρμογής του άρθρου 12 παρ. 2 του ν. 3900/2010 διότι δεν αφορά σε πραγματικό αλλά σε νομικό ζήτημα, ήτοι αν υπό τα γενόμενα δεκτά πραγματικά περιστατικά η επίδικη περίπτωση εμπίπτει ερμηνευτικώς ή όχι στις κρίσιμες διατάξεις, είναι δε και βάσιμος διότι, όπως κρίθηκε με την απόφαση 2699/2006, δεν επιτρέπεται η αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό προσαρμογής του σε ανεγειρόμενη οικοδομή. Στην προκειμένη δε περίπτωση, όπως προεκτέθηκε, η (τεχνική- αιτιολογική έκθεση αναφέρει ρητώς ότι «με την ακριβή αποτύπωση του φυσικού εδάφους, απαιτεί[ται] επίχωση 1,50 έως 1,99 μέτρα ενδιάμεσα των δύο κτιρίων και επιχώσεις ύψους 0,93 μ. το μέγιστο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με τον δρόμο, ώστε να έχουμε τελικό ύψος μικρότερο των 7,50 μ. από το τεχνητό έδαφος.

-Συνεπώς ο υπολογισμός της φυσικής και κατ' ακολουθίαν της οριστικής στάθμης του εδάφους είναι μη νόμιμος κατά τον βασίμως προβαλλόμενο λόγο ακυρώσεως. Εφ' όσον επανυπολογίσθηκαν η φυσική και η οριστική στάθμη του οικοπέδου, αιτιολογητέο ήταν το συνολικό ύψος της επιχώσεως, και όχι μόνο το τμήμα που υπερέβαινε το 1,5 μ. Η γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. έπρεπε να αιτιολογείται ειδικά ως προς την ένταξη της οικοδομής στο δομημένο περιβάλλον του Άνω Κουφονησίου. Η τεχνική έκθεση Ελευθερίου, που αποτελεί την αιτιολογία της, αναφέρει συναφώς ότι «στον οικισμό Κουφονησίου τα κτίρια που έχουν κατασκευασθεί είναι κυρίως διώροφα με υπόγειο, έχουν κατασκευασθεί με την ίδια λογική. Ακόμη, το συγκεκριμένο κτίριο είναι χαμηλότερο από τα όμορα κτίρια βόρεια και ος εκ τούτου δεν δημιουργείται πρόβλημα αισθητικής και μη προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον». Η αιτιολογία όμως αυτή είναι ανεπαρκής διότι για τον έλεγχο της προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον του εν λόγω οικισμού, ο οποίος ευρίσκεται σε νήσο των Κυκλάδων που αποτελεί ευπαθή οικοσύστημα με ευαίσθητη ισορροπία και υπάγεται σε προστατευτικό π.δ, ληπτέα υπ' όψη είναι δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής και όχι σύγχρονες κατασκευές, οι οποίες ενδεχομένως αφίστανται των τοπικών προτύπων και ως εκ τούτου δεν δημιουργούν κανόνα, ενώ η αναφορά ότι το επίμαχο κτίριο ευρίσκεται χαμηλότερα των γειτονικών είναι προεχόντως άοριστη. Επομένως και ο λόγος περί αναιτιολογήτου από την ανωτέρω άποψη προβάλλεται βασίμως.

Πρόεδρος: Χρ. Ράμμος

Εισηγητής: Θ. Αραβάνης

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της αποφάσεως 59/2011 του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, καθ' ο μέρος με την απόφαση αυτή απερρίφθη αίτηση

ακυρώσεως του εκκαλούντος α) κατά της 330/30.5.2008 πράξεως του Πολεοδομικού Γραφείου Νάξου του Ν. Κυκλάδων, με την οποία, κατόπιν του πρακτικού 297/2007 της Ε.Π.Α.Ε. Νάξου, αναθεωρήθηκε η 235/2005 οικοδομική άδεια υπέρ του Αλέξανδρου Λεμονή περί ανεγέρσεως ξενοδοχείου Γ΄ τάξεως στο Άνω Κουφονήσι και επετράπη η επίχωση ύψους 2 μ. του χώρου μεταξύ των δύο κτιρίων που αποτελούν το ξενοδοχείο, και β) κατά της 2705/1.7.2008 πράξεως της ίδιας υπηρεσίας, με την οποία επιτράπηκε η συνέχιση των εκτελούμενων βάσει της ανωτέρω οικοδομικής άδειας οικοδομικών εργασιών, οι οποίες είχαν εν τω μεταξύ διακοπεί προσωρινά.

3. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση χωρίς την παράσταση του καθ' ου Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων, δεδομένου ότι όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου έγιναν προς αυτόν οι νόμιμες κοινοποιήσεις.

4. Επειδή, στο άρθρο 5 παράγρ. 4 του π.δ. της 24.4.-3.5.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (Δ΄ 181), όπως η παράγρ. 4 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 26 του π.δ. της 14-23.2.1987 (Δ΄ 133) [άρθρο 85 παράγρ. 4 του Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14-27.7.1999 (Δ΄ 580)], ορίζεται ότι: «4. Μέγιστο ύψος κτιρίων. α) Το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7.50 μ. ... β) Το μέγιστο ύψος κτιρίων σε κάθε όψη τους μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου) με την επιφύλαξη της παρ. 1 του άρθρου 17 του Νομ. 1577/85 (... 210/A)». Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, όπως το Άνω Κουφονήσι, το ανώτατο ύψος των κτιρίων είναι 7,5 μ., μετρούμενο από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου, η οποία συμπίπτει με το φυσικό ή, εφ' όσον συντρέχει περίπτωση, με το διαμορφωμένο έδαφος του οικοπέδου. Περαιτέρω, στο άρθρο 17 παράγρ. 1 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ 1985, άρθ. 256 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι: «1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δε θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ. Επίσης επιτρέπεται να κατασκευάζονται έργα, όπως πεζούλια, βεράντες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κύριες ή βοηθητικές, τα οποία, λόγω της διαμόρφωσης του εδάφους, είναι αναγκαία για την επικοινωνία με το κτίριο». Στο άρθρο άρθρο 2 παρ. 16 του ΓΟΚ (άρθρο 242 παρ. 16 του ΚΒΠΝ), το οποίο εφαρμόζεται και επί των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (άρθ. 28 παρ. 3 ΓΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 23 του ν. 2831/2000), ορίζεται ότι: «... 16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση [...]». Τέλος, στο άρθρο 329 παρ. 1 ΚΒΠΝ, που αποδίδει μεταξύ άλλων τα άρθρα 22 παράγρ. 1 του ΓΟΚ και 8 παρ. 2 και 3 του π.δ. της 8-13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (Δ΄ 795) και εφαρμόζεται επίσης επί των ως άνω οικισμών, ορίζεται ότι: «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, γενικά οποιωνδήποτε κατασκευών και εγκαταστάσεων που προβλέπονται από το παρόν κωδικοποιητικό

διάταγμα ... σε οικόπεδο ή γήπεδο εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, απαιτείται προηγουμένως έγγραφη άδεια (οικοδομική άδεια). Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, ... η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους ...». Όπως έχει κριθεί, οι ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ, με τις οποίες οριοθετούνται οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος κατά την ανέγερση οικοδομής, πρέπει να ερμηνεύονται εν όψει της κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο ώστε η εφαρμογή τους να κατατείνει στην ανέγερση κτιρίων εναρμονιζομένων προς το φυσικό ανάγλυφο και την μορφολογία του εδάφους, που αποτελούν στοιχεία του προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος, και να αποκλείεται η δόμηση με σημαντικές επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος και σοβαρές αλλοιώσεις της αισθητικής του τοπίου. Από τις διατάξεις, συνεπώς, αυτές προκύπτει ότι, κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται αν είναι αναγκαίες μόνο για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής του. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή του κτιρίου να αναδιαμορφώσει εκείνος, ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής που επιλέγει, ουσιώδεις όρους δόμησης του κτιρίου, καταστρατηγώντας, έτσι, τις αντίστοιχες προβλέψεις του πολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης στην περιοχή (ΣΕ 3428/2012, 2671/2010, 2699/2006, 6500/1995). Τούτων έπεται ότι η διενέργεια εκσκαφών ή επιχώσεων πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς στην έκθεση του μελετητή μηχανικού, με αναφορά στα φυσικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου και στην ειδική ανάγκη που τις επιβάλλει (λ.χ. μεγάλη κλίση του οικοπέδου προκειμένου για επιχώσεις μέχρι 1,5 μ., ιδιαιτέρως μεγάλη κλίση για την έγκριση κατ' εξαίρεση επιχώσεων πέραν του 1,5μ.). Πάντως, η μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού έγκριση επιχώσεων είτε προς διόρθωση σφαλμάτων κατά την αρχική αποτύπωση του φυσικού εδάφους είτε για την κάλυψη υπερβάσεων που σημειώθηκαν κατά την ανέγερση του κτιρίου, συνιστά κατά κανόνα ανεπίτρεπτη αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό της προσαρμογής του στην ήδη ανεγερθείσα οικοδομή (ΣΕ 2669/2006, 3428/2012). Οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 17 παρ. 1 του ΓΟΚ 1985 περί ανάγκης κατ' εξαίρεση επιχώσεων διαπιστώνονται με αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. βάσει των μελετών και τεχνικών εκθέσεων που υποβάλλονται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή της αναθεώρησης, η δε νομιμότητα και η επάρκεια της σχετικής αιτιολογίας ελέγχονται, σε περίπτωση ασκήσεως ενδίκου βοηθήματος κατά της διοικητικής πράξεως, από τα διοικητικά δικαστήρια και το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΕ 3428/2012, 876/2000, 3689/1997, 2744/1991, 38/1990 κ.ά.). Εφ' όσον δε η κρίση της Ε.Π.Α.Ε. είναι πλήρως και νομίμως αιτιολογημένη κατά τα ανωτέρω, η περαιτέρω ουσιαστική κρίση της είναι ανέλεγκτη (ΣΕ 3428/2012). Και ναι μεν το

τελευταίο εδάφιο της παραγρ. 1 του άρθρου 3 του ΓΟΚ, που προστέθηκε με το άρθρο 13 παράγρ. 1 του ν. 3212/2003 (Α΄ 308), ορίζει ότι: «Δεν απαιτείται έγκριση από την Ε.Π.Α.Ε. ... για όσα κτίρια απαιτείται έγκριση του Ε.Ο.Τ.», πλην κατά την πρόδηλη έννοια της διατάξεως αυτής, έγκριση της ΕΠΑΕ δεν απαιτείται για ζητήματα που εξέτασαν τα αρμόδια όργανα του Ε.Ο.Τ. στο πλαίσιο εφαρμογής της τουριστικής νομοθεσίας, και όχι για ζητήματα συμφωνίας των οικοδομικών εργασιών με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, για τα οποία αποκλειστικώς αρμόδια είναι η πολεοδομική υπηρεσία.

5. Επειδή, εξ άλλου, στο άρθρο 3 παρ. 1 του ΓΟΚ (άρθρο 327 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.), όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρ. 1 παρ. 1 του ν. 1772/1988 (Α΄ 91) και η περίπτ. β΄ αυτής τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ. 6 του ν. 3044/2002 (Α΄ 197), ορίζεται ότι: «Κάθε κτίριο η εγκατάσταση πρέπει, α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο, β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων του προελέγχου αν ζητηθεί, ή στο στάδιο της χορήγησης άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων που ορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε.». Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, που αποδίδουν γενικό κανόνα του πολεοδομικού δικαίου (ΣΕ 2887, 2888/2014 7μ.), κάθε νέο κτίριο πρέπει εν όψει των διαστάσεων, του όγκου και της μορφολογίας του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής και να εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό και στο οικιστικό περιβάλλον ήτοι να εναρμονίζεται αφ΄ ενός προς τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου και αφ΄ ετέρου προς την κλίμακα και το ήθος της τοπικής αρχιτεκτονικής. Περαιτέρω, κατ' επίκληση της παραγρ. 4 του ίδιου άρθρου 3 εκδόθηκε η κ.υ.α. 31252/1530/20.5.1987 (Δ΄ 482), η οποία στο άρθρο 1 παράγρ. 6 περίπτ. ε΄, όπως η περίπτ. αυτή αντικαταστάθηκε με την κ.υ.α. 28743/364/3.3.1989 (Β΄ 187), ορίζει ότι η πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. ασκεί έλεγχο, μεταξύ άλλων, «.. ε) Για κτίρια που ανεγείρονται σε τόπους που έχουν χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ...». Εξ άλλου, το άρθρο 4 του ΓΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, ορίζει στην παράγρ. 1 ότι με π.δ. μπορεί να χαρακτηρίζονται, μεταξύ άλλων, «β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους ... ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία ...», στις περιοχές δε αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται, εφ΄ όσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, και ευρύτερες περιοχές που καλύπτουν την έκταση μιας νήσου (ΣΕ 3601, 3606/2007 7μ., 1060/2008 7μ.). Τέλος, με το π.δ. της 10-17.5.2002 (Δ΄ 402), το οποίο εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 4 παράγρ. 1 του ΓΟΚ, χαρακτηρίσθηκαν ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία και θεσπίσθηκαν όροι και περιορισμοί δομήσεως για τις

εκτός σχεδίου περιοχές τους 25 νησιά του Αιγαίου, μεταξύ των οποίων το Άνω Κουφονήσι, προς το σκοπό της προστασίας του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και του ανθρωπογενούς τοπίου τους (ΠΕ 186/2002 5μ.). Από τις παρατεθείσες διατάξεις προκύπτει ότι ο έλεγχος συνδρομής των προϋποθέσεων του άρθρου 3 παρ. 1 του ΓΟΚ κατά την έκδοση ή την αναθεώρηση κάθε οικοδομικής άδειας εντός ή εκτός οικισμού στα νησιά που εμπίπτουν στο π.δ. της 10-17.5.2002, μεταξύ των οποίων το Άνω Κουφονήσι, ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε.

6. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 235/18.5.2005 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν. Α. Κυκλάδων επετράπη στον Αλέξανδρο Λεμονή η ανέγερση ξενοδοχείου κλασσικού τύπου Γ΄ τάξεως σε οικοπέδο εμβαδού 1031,79 τ.μ. εντός του οικισμού Άνω Κουφονήσι. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα αποτελείται από δύο κτίρια, ένα διώροφο με δύο πτέρυγες και υπόγειο στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου και ένα ισόγειο στο νότιο μέρος αυτού. Η άδεια αυτή αναθεωρήθηκε με την 302/5.6.2007 πράξη του Πολεοδομικού Γραφείου Νάξου για την αλλαγή κατηγορίας του ξενοδοχείου από Γ΄ τάξεως σε κλασσικού τύπου τριών αστέρων. Εν συνεχεία, κατόπιν καταγγελιών περιοίκων, μεταξύ των οποίων και ο εκκαλών, ότι τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους είναι διαφορετικά από τα εμφανιζόμενα στην μελέτη της οικοδομικής άδειας, με το έγγραφο 4117/19.9.2007 του άνω Πολεοδομικού Γραφείου διακόπηκαν οι οικοδομικές εργασίες, σε αυτοψία δε που πραγματοποιήθηκε στις 28.9.2007 από υπαλλήλους της ως άνω Πολεοδομίας διαπιστώθηκε, μεταξύ άλλων, ότι υπήρχαν διαφορές ως προς τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους, όπως αυτά είχαν αποτυπωθεί στη μελέτη της άδειας, με αποτέλεσμα η οικοδομή να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 7,5 μ. (βλ. και 1380/30.3.2009 έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Νάξου προς το Υπουργείο Εσωτερικών). Κατόπιν τούτου ο Αλέξανδρος Λεμονής, με την από 30.10.2007 αίτηση του, ζήτησε «ενημέρωση» του φακέλου ως προς την ακριβή αποτύπωση της γραμμής του φυσικού εδάφους και το ύψος των επιχώσεων μεταξύ των δύο κτιρίων, το οποίο υπερέβαινε το επιτρεπόμενο ύψος του 1,50 μ. κατά 0,50 μ., ήτοι σημειακά έφθανε σε ύψος τα δύο (2) μέτρα, υποβάλλοντας προς τούτο τοπογραφικό διάγραμμα και διαγράμματα τομών της οικοδομής με την ακριβή αποτύπωση της γραμμής του φυσικού εδάφους, καθώς και την από 31.10.2007 τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονος μηχανικού Ιωαν. Ελευθερίου, στην οποία αναφέρονται τα εξής: «Η παρούσα ενημέρωση φακέλου αφορά στην ενημέρωση της αρχιτεκτονικής μελέτης και αφορά τα ακριβή υψόμετρα του φυσικού εδάφους και εφαρμογή των κειμένων πολεοδομικών όσον αφορά τα ύψη της οικοδομής. Όπως προκύπτει από τις συνημμένες τρεις τομές με την ακριβή αποτύπωση του φυσικού εδάφους, απαιτεί επίχωση 1,50 έως 1,99 μέτρα ενδιάμεσα των δύο κτιρίων και επιχώσεις ύψους 0,93 μ. το μέγιστο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με τον δρόμο, ώστε να έχουμε τελικό ύψος μικρότερο των 7,50 μ. από το τεχνητό έδαφος. Η προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος σε συνδυασμό με την διάταξη ότι τα ύψη μετράνε από το Τ.Ε. (Π.Δ. 181 Δ΄) με την επίχωση γύρω στα 1,50-2,00 μ. σε τμήμα του ακάλυπτου λόγω της κλίσεως εδάφους είναι σύμφωνη με το νόμο. Το κτίριο

εντάσσεται στο δομημένο περιβάλλον του οικισμού του Κουφονησίου. Συγκεκριμένα, όπως προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, βόρεια αυτού συνορεύει με κοινοτικό δρόμο, ο οποίος ευρίσκεται υψηλότερα από το βόρειο όριο του οικοπέδου κατά 1,26 μ. και υψηλότερα από το νότιο όριο του οικοπέδου κατά 2,67 μ., δηλαδή το οικόπεδο είναι κεκλιμένο και ευρίσκεται χαμηλότερα από τον βόρεια ευρισκόμενο δρόμο, από τον οποίο θα έχει τη μοναδική πρόσβαση στο υπό ανέγερση ξενοδοχείο. Όπως είναι φυσικό, κατά τη σύνταξη της υπόψη μελέτης, υψομετρικά η οικοδομή τοποθετείται έτσι ώστε να υπάρχει πρόσβαση από τον κοινοτικό δρόμο, με την προϋπόθεση ότι θα τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις (max ύψος κτιρίου 7.50 μ. και εφαρμογή της παρ. 24 παρ. 2 Γ.Ο.Κ.). Έτσι, η οροφή του υπογείου τοποθετείται κατά 0,20 μ. χαμηλότερα της στάθμης του κοινοτικού δρόμου, επιχώνοντας τον ακάλυπτο στην πλευρά αυτή κατά 0,93 μ. και επειδή το έδαφος του οικοπέδου είναι κεκλιμένο, στη νότια πλευρά του και σε επαφή με το κτίριο η επίχωση είναι της τάξεως των 1,70 μ., δηλαδή οριακά έξω από το επιτρεπόμενο ύψος επίχωσης για το οποίο απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ. Επίσης, επειδή το ισόγειο κτίριο που κατασκευάζεται νότια του διωρόφου κτιρίου σε απόσταση 4,50 μ., και προκειμένου το τελικό έδαφος να είναι οριζόντιο, το μέγιστο ύψος επίχωσης που γίνεται μεταξύ των δύο κτιρίων, σημειακά μόνο φθάνει το 1,99 μ. Σημειώνεται ότι τα ύψη πέραν του 1.50 μ. και μέχρι το 1,99 μ. είναι μεταξύ των κτιρίων και δεν απαιτείται κατασκευή τοίχων, ώστε να δημιουργείται θέμα αισθητικό, δεδομένου ότι η διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου που προτείνεται δεν προβλέπει τοίχους με ύψη πέραν του 1,50 μ. Για το λόγο αυτό, το κτίριο προσαρμόζεται πλήρως με το κεκλιμένο φυσικό έδαφος, γιατί οι διαμορφώσεις που προτείνονται είναι όχι μόνο σύμφωνες με το νόμο, αλλά και μικρής κλίμακας με επιχώσεις κάτω των 1,50 μ., εκτός από τον ακάλυπτο μεταξύ των δύο κτιρίων που σημειακά και σε επαφή με το ισόγειο, έχουμε επίχωση πέραν 1,50 κατά 0,49 μ. Επίσης, στον οικισμό Κουφονησίου τα κτίρια που έχουν κατασκευασθεί είναι κυρίως διώροφα με υπόγειο, έχουν κατασκευασθεί με την ίδια λογική. Ακόμη, το συγκεκριμένο κτίριο είναι χαμηλότερο από τα όμορα κτίρια βόρεια και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται πρόβλημα αισθητικής και μη προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον». Η αρμόδια Ε.Π.Α.Ε., στην οποία διαβιβάσθηκε η υπόθεση, αφού έλαβε υπ' όψη σχέδια που υποβλήθηκαν τόσο από τον εφεσίβλητο όσο και από τον εκκαλούντα, με το 297/Σ.13/23.11.2007 πρακτικό, ενέκρινε τη διαμόρφωση του οριστικού εδάφους με επίχωση για συνολικό μέγιστο ύψος οριστικού εδάφους 2 μέτρων από το φυσικό έδαφος. Ειδικότερα, το εν λόγω πρακτικό διαλαμβάνει τα εξής: «.. Η Επιτροπή ... λαμβάνοντας υπόψη 1) τα υποβληθέντα σχέδια από τον ιδιοκτήτη για ενημέρωση φακέλου, 2) τα σχέδια τομών που υποβλήθηκαν από τους καταγγέλλοντες και ειδικότερα τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους, 3) το άρθρο 17 παρ. 1 του ΓΟΚ, από το οποίο προκύπτει ότι για επιχώσεις πέραν των 1,50 μ. απαιτείται ειδική έγκριση ΕΠΑΕ, πέραν του άρθρου 3 του Ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 13 του Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 30 Α), το οποίο προβλέπει ότι δεν απαιτείται ΕΠΑΕ για κτίρια που έχουν έγκριση του ΕΟΤ, Εγκρίνουμε την διαμόρφωση του οριστικού εδάφους με επίχωση πέραν του 1,50 μ. από το φυσικό έδαφος κατά 0,50 μ., δηλαδή συνολικό

μέγιστο ύψος οριστικού εδάφους 2,00 μ. από το φυσικό». Κατόπιν αυτού, με την 330/30.5.2008 πράξη της ίδιας πολεοδομικής υπηρεσίας αναθεωρήθηκε η άδεια για μερική αλλαγή αρχιτεκτονικών σχεδίων, ώστε να αποτυπώνονται με μεγαλύτερη ακρίβεια τα υψόμετρα εδάφους και οικοδομής, με το δε 2429/30.5.2008 του Πολεοδομικού Γραφείου Νάξου επετράπη η προσωρινή συνέχιση εργασιών για την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια. Τέλος, κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε στις 25.6.2008 από υπαλλήλους της ίδιας Πολεοδομίας, κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι το ύψος του κτιρίου από το διαμορφωμένο έδαφος ήταν 7,50 μ., με το 2705/1.7.2008 έγγραφο της Πολεοδομίας προς το Α.Τ. Κουφονησίου επετράπη η οριστική συνέχιση των οικοδομικών εργασιών βάσει της οικοδομικής άδειας όπως αναθεωρήθηκε. Κατά των ανωτέρω πράξεων 330/30.5.2008 περί αναθεωρήσεως της οικοδομικής άδειας και 2705/1.7.2008 περί οριστικής συνεχίσεως των οικοδομικών εργασιών ο εκκαλών, φερόμενος ως ιδιοκτήτης ξενοδοχειακής επιχειρήσεως έναντι της επίμαχης μονάδας, άσκησε αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, στην δίκη επί της οποίας παρενέβη ο δικαιούχος της προσβληθείσας άδειας Αλέξανδρος Λεμονής. Με την εκκαλούμενη απόφαση 59/2011 η αίτηση ακυρώσεως έγινε εν μέρει δεκτή, καθ' όσον αφορά την τηρητέα απόσταση 2,5 μ. μεταξύ των δύο κτιρίων σύμφωνα με τις διατάξεις για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων χωρίς σχέδιο, όπως ο οικισμός Άνω Κουφονήσι, και ακυρώθηκαν οι προσβληθείσες πράξεις κατά το αντίστοιχο μέρος, απερρίφθη δε η αίτηση ακυρώσεως κατά τα λοιπά. Ειδικότερα, το Διοικητικό Εφετείο, ερμηνεύοντας τις διατάξεις των άρθρων 85 παρ. 3 και 256 παρ. 1 του Κώδικα βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14-27.7.1999 (Δ' 580)] και 2 παρ. 16, και 28 παρ. 3 του ΓΟΚ 1985 [ν. 1577/1985 (Α' 210)], όπως ίσχυαν εν προκειμένω, έκρινε ότι, σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΕ 2699/2006, 6500/1995), από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι «κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται μόνον αν είναι αναγκαίες για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος, όχι δε και στην αντίστροφη περίπτωση, δηλαδή για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής του ...». Περαιτέρω, το δικαστήριο, αφού δέχθηκε ότι σύμφωνα με πάγια νομολογία (ΣΕ 2017/1997, 934/1996, 2744/1991, 112, 38/1990), η αιτιολογία της κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1577/1985 γνωμοδοτήσεως της ΕΠΑΕ, σε περίπτωση που είναι θετική, μπορεί να προκύπτει από την υποβαλλόμενη προς την Ε.Π.Α.Ε. τεχνική έκθεση, έκρινε ότι, εν προκειμένω, η αιτιολογία της επίμαχης γνωμοδοτήσεως είναι νόμιμη και επαρκής, εφ' όσον από την από 31.10.2007 τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονα μηχανικού Ιωαν. Ελευθερίου, το περιεχόμενο της οποίας παρατίθεται στην εκκαλουμένη απόφαση, «προκύπτει ότι η επίδικη επίχωση εχώρησε ενόψει των υποβληθέντων τόσο από τον παρεμβαίνοντα όσο και από τον αιτούντα ... σχεδίων, χάριν προσαρμογής των κτιρίων προς το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους, το

οποίο παρουσίαζε κλίση από βόρεια προς νότια, και το οποίο, μετά την ακριβή υψομετρική αποτύπωση του, παρουσίαζε μικρές διαφορές ως προς τα υψόμετρα από αυτό που εμφανιζόταν στη μελέτη της άδειας ...». Με τις σκέψεις αυτές, το δικαστήριο απέρριψε ως αβάσιμο λόγο ακυρώσεως κατά τον οποίο η επιτραπέια επίχωση αποβλέπει στην προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο, ενώ λόγος ακυρώσεως κατά τον οποίο η επίχωση δεν υπαγορεύεται από τη γεωμορφολογία του εδάφους, ούτε εναρμονίζεται με το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον της περιοχής, απορρίφθηκε με την αιτιολογία ότι πλήττει «ανέλεγκτες τεχνικές κρίσεις της Διοικήσεως ή αμφισβη(εί) αναποδείκτως την πραγματική βάση των παρατιθεμένων στοιχείων».

7. Επειδή, με το άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 3900/2010 (Α΄ 213), ο οποίος κατ' άρθρο 70 αυτού άρχισε να ισχύει από 1.11.2001, προστέθηκε στην παράγρ. 1 του άρθρου 58 του π.δ. 18/1989 (Α΄ 8) εδάφιο το οποίο ορίζει ότι: «... Η έφεση επιτρέπεται, μόνον όταν προβάλλεται από τον διάδικο, με συγκεκριμένους ισχυρισμούς που περιέχονται στο σχετικό δικόγραφο, ότι δεν υπάρχει νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ή ότι υπάρχει αντίθεση της προσβαλλομένης αποφάσεως προς τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ή άλλου ανωτάτου δικαστηρίου είτε προς ανέκκλητη απόφαση διοικητικού δικαστηρίου». Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, ο εκκαλών βαρύνεται δικονομικώς με την υποχρέωση, επί ποινή ολικού ή μερικού απαραδέκτου της εφέσεως, να τεκμηριώσει με ειδικούς και συγκεκριμένους ισχυρισμούς, που περιέχονται στο εισαγωγικό δικόγραφο για καθέναν από τους προβαλλόμενους λόγους, είτε ότι δεν υπάρχει νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας επί συγκεκριμένου νομικού ζητήματος, δηλαδή επί ζητήματος ερμηνείας διατάξεως νόμου ή γενικής αρχής του ουσιαστικού ή δικονομικού δικαίου, η οποία είναι κρίσιμη για την επίλυση της ενώπιον του Δικαστηρίου αγομένης διαφοράς, είτε ότι οι παραδοχές της εκκαλουμένης αποφάσεως επί συγκεκριμένου νομικού ζητήματος, η επίλυση του οποίου ήταν αναγκαία για τη διάγνωση της οικείας υποθέσεως, έρχονται σε αντίθεση προς παγιωμένα, ή πάντως μη ανατραπείσα, νομολογία επί του αυτού νομικού ζητήματος και υπό τους αυτούς όρους αναγκαιότητας για τη διάγνωση των σχετικών υποθέσεων, ενός τουλάχιστον εκ των τριών ανωτάτων δικαστηρίων (Σ.τ.Ε., Α.Π., Ελ.Σ) ή του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου ή προς ανέκκλητη απόφαση διοικητικού δικαστηρίου. Στην τελευταία περίπτωση, οι αποφάσεις προς τις οποίες προβάλλεται αντίθεση της εκκαλουμένης πρέπει να μνημονεύονται ειδικώς, και το κριθέν με αυτές νομικό ζήτημα θα πρέπει να ήταν ουσιώδες για την επίλυση των ενώπιον των δικαστηρίων εκείνων διαφορών (βλ. ΣΕ 4987/2012, 3933/2012).

Ειδικότερα, ως αντίθεση σε νομολογιακό προηγούμενο κατά την έννοια της ανωτέρω διατάξεως δεν νοείται η αναφερόμενη σε ζητήματα αιτιολογίας τα οποία συνδέονται με το πραγματικό της υποθέσεως, αλλά εκείνη που αφορά στην ερμηνεία διατάξεως νόμου ή γενικής αρχής, δυναμένης να έχει γενικότερη εφαρμογή, ανεξαρτήτως αν αυτή η ερμηνεία διατυπώνεται στην μείζονα ή στην ελάσσονα πρόταση του δικανικού συλλογισμού της εκκαλουμένης και των λοιπών αποφάσεων, προς τις οποίες προβάλλεται ότι υφίσταται αντίθεση (ΣΕ 3578/2014).

8. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ότι εν όψει των πραγματικών

περιστατικών που δέχθηκε η εκκαλουμένη, η κρίση της ότι η επιτραπέια επίχωση εξυπηρετεί την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος, έρχεται σε αντίθεση με την απόφαση ΣΕ 2699/2006, διότι ο επιχειρηθείς ανακαθορισμός του εδάφους του οικοπέδου μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου δεν συνιστά προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος αλλά προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο. Ο λόγος αυτός εφέσεως παραδεκτώς προβάλλεται από απόψεως εφαρμογής του άρθρου 12 παρ. 2 του ν. 3900/2010 διότι δεν αφορά σε πραγματικό αλλά σε νομικό ζήτημα, ήτοι αν υπό τα γενόμενα δεκτά πραγματικά περιστατικά η επίδικη περίπτωση εμπίπτει ερμηνευτικώς ή όχι στις κρίσιμες διατάξεις, είναι δε και βάσιμος διότι, όπως κρίθηκε με την απόφαση 2699/2006, δεν επιτρέπεται η αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό προσαρμογής του σε ανεγειρόμενη οικοδομή (βλ. και ΣΕ 3428/2012, σκ. 8), στην προκειμένη δε περίπτωση, όπως προεκτέθηκε, η από 31.10.2007 τεχνική-αιτιολογική έκθεση αναφέρει ρητώς ότι «με την ακριβή αποτύπωση του φυσικού εδάφους, απαιτεί[ται] επίχωση 1,50 έως 1,99 μέτρα ενδιάμεσα των δύο κτιρίων και επιχώσεις ύψους 0,93 μ. το μέγιστο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με τον δρόμο, ώστε να έχουμε τελικό ύψος μικρότερο των 7,50 μ. από το τεχνητό έδαφος». Επομένως πρέπει ο λόγος αυτός να γίνει δεκτός, να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση καθ' ο μέρος προσβάλλεται και να εκδικασθεί η αίτηση ακυρώσεως κατ' άρθρο 64 του π.δ. 18/1989, κατόπιν δε τούτων παρέλκει ως αλυσιτελής η έρευνα των λοιπών λόγων εφέσεως.

9. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται παραδεκτώς η ακύρωση α) της 330/30.5.2008 πράξεως του Πολεοδομικού Γραφείου Νάξου του Ν. Κυκλάδων περί αναθεωρήσεως της 235/2005 οικοδομικής άδειας για την ανέγερση ξενοδοχείου Γ' τάξεως του Α. Λεμονή στο Άνω Κουφονήσι και επετράπη η επίχωση ύψους μέχρι 2 μ. του χώρου μεταξύ των κτιρίων του ξενοδοχείου, και β) η 2705/1.7.2008 πράξη της ίδιας υπηρεσίας περί οριστικής συνεχίσεως των εκτελουμένων βάσει της ανωτέρω οικοδομικής άδειας οικοδομικών εργασιών. Στη δίκη παρεμβαίνει παραδεκτώς ο δικαιούχος της οικοδομικής αδειας Αλ. Λεμονής.

10. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. από 31.10.2007 τεχνική-αιτιολογική έκθεση του μηχανικού Ι. Ελευθερίου και 324923.7.2008 έγγραφο απόψεων του Πολεοδομικού Γραφείου Νάξου προς το Διοικητικό Εφετείο) και συνομολογεί ο παρεμβαίνων (βλ. δικόγραφο παρεμβάσεως), προκειμένου να διασφαλισθεί η πρόσβαση στον βορείως του οικοπέδου ευρισκόμενο δρόμο, ως επίπεδο του φυσικού εδάφους του οικοπέδου ελήφθη υπ' όψη το επίπεδο του δρόμου αυτού και όχι το επίπεδο του εδάφους του οικοπέδου, το οποίο, κατά την ανωτέρω τεχνική έκθεση, στο σημείο εκείνο ευρίσκεται 1,26 μ. χαμηλότερα. Ο τρόπος όμως αυτός υπολογισμού αντίκειται στα άρθρα 5 παρ. 2 περ. β' του π.δ. της 24.4-3.5.1985 και 2 παρ. 16 και 17 παρ. 1 του ΓΟΚ, τα οποία αναφέρονται στο φυσικό έδαφος και την οριστική στάθμη του οικοπέδου, και όχι παρακείμενων ακινήτων ή δρόμων. Εσφαλμένως δε το Πολεοδομικό Γραφείο Νάξου (βλ. 3249/23.7.2008 έγγραφο απόψεων) έλαβε υπ' όψη το άρθρο 10 παράγρ. 3 του ΓΟΚ, το οποίο ορίζει ότι «τα ύψη για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 9 [περί ιδεατού στερεού] μετρώνται από

κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου...», διότι κατ' άρθρο 28 παρ. 3 του ΓΟΚ οι διατάξεις αυτές δεν εφαρμόζονται στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων χωρίς σχέδιο, όπως εν προκειμένω. Εξ άλλου για την επικοινωνία των κτιρίων με τον δρόμο το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 17 του ΓΟΚ προβλέπει την κατασκευή συγκεκριμένων έργων, όπως βεράντες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κ.λπ., και όχι την ανύψωση της στάθμης του οικοπέδου. Συνεπώς ο υπολογισμός της φυσικής και κατ' ακολουθίαν της οριστικής στάθμης του εδάφους είναι μη νόμιμος κατά τον βασίμως προβαλλόμενο λόγο ακυρώσεως. Περαιτέρω, η εκ μέρους της Ε.Π.Α.Ε. κατ' εξαίρεση έγκριση επιχώσεων πέραν του 1,5 μ. και μέχρι 2 μ. μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου «ώστε να έχουμε τελικό ύψος μικρότερο των 7,50 μ. από το τεχνητό έδαφος» αποτελεί προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο κατά παράβαση του άρθρου 17 παρ. 1 του ΓΟΚ, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στις σκέψεις 3 και 7. Δεν τίθεται δε ζήτημα ανελέγκτου της σχετικής κρίσεως, διότι όπως εκτέθηκε στην 4η σκέψη οι σχετικές κρίσεις δεν ελέγχονται ακυρωτικώς μόνο αν είναι νομίμως αιτιολογημένες. Επομένως και ο σχετικός λόγος ακυρώσεως είναι βάσιμος και πρέπει να γίνει δεκτός, τα δε περί του αντιθέτου υποστηριζόμενα με την παρέμβαση είναι απορριπτέα ως αβάσιμα. Εξ άλλου, εφ' όσον επανυπολογίσθηκαν η φυσική και η οριστική στάθμη του οικοπέδου, αιτιολογητέο ήταν το συνολικό ύψος της επιχώσεως, και όχι μόνο το τμήμα που υπερέβαινε το 1,5 μ. Συναφώς, εσφαλμένως το πρακτικό 293/2007 της Ε.Π.Α.Ε. επικαλείται το άρθρο 3 [παρ. 1] του ν. 1577/1985 (άρθ. 13 παρ. 1 του ν. 3212/03) που προβλέπει ότι δεν απαιτείται έγκριση της ΕΠΑΕ εφ' όσον υπάρχει έγκριση του ΕΟΤ, διότι όπως εκτέθηκε στην 4η σκέψη, κατά τη διάταξη αυτή η έγκριση της ΕΠΑΕ παρέλκει μόνο για ζητήματα που εξέτασαν τα αρμόδια όργανα του Ε.Ο.Τ. από απόψεως εφαρμογής της τουριστικής νομοθεσίας, και όχι για ζητήματα συμφωνίας των οικοδομικών εργασιών με τις πολεοδομικές διατάξεις, για τα οποία αποκλειστικώς αρμόδια είναι η πολεοδομική αρχή. Τέλος, κατά τα εκτιθέμενα στην 5η σκέψη, η γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. έπρεπε να αιτιολογείται ειδικά ως προς την ένταξη της οικοδομής κατ' άρθ. 3 παρ. 1 του ΓΟΚ, μεταξύ άλλων, στο δομημένο περιβάλλον του Άνω Κουφονησίου. Η από 31.10.2007 τεχνική έκθεση Ελευθερίου, που αποτελεί την αιτιολογία της, αναφέρει συναφώς ότι «στον οικισμό Κουφονησίου τα κτίρια που έχουν κατασκευασθεί είναι κυρίως διώροφα με υπόγειο, έχουν κατασκευασθεί με την ίδια λογική. Ακόμη, το συγκεκριμένο κτίριο είναι χαμηλότερο από τα όμορα κτίρια βόρεια και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται πρόβλημα αισθητικής και μη προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον». Η αιτιολογία όμως αυτή είναι ανεπαρκής διότι για τον έλεγχο της προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον του εν λόγω οικισμού, ο οποίος ευρίσκεται σε νήσο των Κυκλάδων που αποτελεί ευπαθές οικοσύστημα με ευαίσθητη ισορροπία (ΣΕ 2617/2013, 2406/2001 κ.ά.) και υπάγεται στο προστατευτικό π.δ. της 10-17.5.2002, ληπτέα υπ' όψη είναι δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής και όχι σύγχρονες κατασκευές, οι οποίες ενδεχομένως αφίστανται των τοπικών προτύπων και ως εκ τούτου δεν δημιουργούν κανόνα, ενώ η αναφορά ότι το επίμαχο κτίριο ευρίσκεται χαμηλότερα των γειτονικών

είναι προεχόντως αόριστη. Επομένως και ο λόγος περί αναιτιολογήτου από την ανωτέρω άποψη προβάλλεται βασίμως.

11. Επειδή, για τους λόγους αυτούς πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση, να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις και να απορριφθεί η παρέμβαση, κατόπιν δε τούτου η υπόθεση πρέπει να παραπεμφθεί στην πολεοδομική υπηρεσία Νάξου για νέα νόμιμη κρίση.