

Agustín Artiles Sarmiento

ABOGADO-RECHTSANWALT-LAWYER Colegiado n° 1401 I.C.A.L.P.A.

BUROFAX Premium Plus, med utleveringsattest og sertifisert kopi.

Avsender: Agustín Artiles Sarmiento. Godkjent advokat nr. 1.401 I.C.A.L.P.A., med kontoradresse i Calle Gamonal 39, Vecindario, C.P. 35110; e-postadresse: abogado@artiles.eu, og telefonnummer: +34 607527733.

Mottakere:

SAMEIET PUERTO PLATA (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PUERTO PLATA), med organisasjonsnummer (CIF) nr. H-35031228.

TROND H.

SERVATUR S.A., med organisasjonsnummer (CIF) nr. A35032200.

Alle med valgt adresse for dette formål ved administrasjonkontoret til Sameiet PUERTO PLATA, beliggende i Avenida de la Cornisa, nr. 7, 35130, Mogán.

Puerto Rico, den 15. juni 2026.

ANGÅENDE: Formelt pålegg om umiddelbar gjenåpning av adgangspunktene til svømmebassenget og solariet i Puerto Plata-komplekset, opphør av bruksnektelse av fellesarealer, samt fremleggelse av dokumentasjon som rettferdiggjør eventuelle adgangsbegrensninger.

Sres.:

Gjennom dette dokumentet pålegges De formelt og rettslig bindende å sørge for umiddelbar gjenåpning av adgangspunktene til svømmebassenget og solariet i Puerto Plata-komplekset. Enhver hindring, skilt, avstengning, gjerde, kjede, hengelås, bånd, signal, muntlig eller skriftlig instruks, advarsel eller ethvert annet fysisk tiltak som forhindrer, begrenser eller avskrekker eiernes adgang og ordinære bruk av de nevnte fellesarealene, skal fjernes.

Dette pålegget fremsettes på grunnlag av følgende:

BAKGRUNN

1. – Den 27. april 2026 sendte D. Javier M. en burofax til Sameiet Puerto Plata, til Trond H. und til Servatur S.A., med formelt krav om dokumentasjon vedrørende de varslede arbeidene på bassenget og solariet, hvor stenging var kunngjort med virkning fra 30. april 2026.
2. – I disse påleggene ble det blant annet krevet fremlagt teknisk prosjekt, administrative lisenser og tillatelser, identifikasjon av entreprenørfirmaet, ansvarsforsikring, fremdriftsplan, detaljert budsjett, prosjektansvarlig, planlagte tiltak som berører eierne, samt sameievedtaket som danner grunnlag for arbeidene.

1. – Burofaxene av 27. april 2026 ble mottatt og utlevert samme dag til adressen til Puerto Plata-komplekset. Til tross for dette har påleggene ikke blitt besvart, og eierne har ikke blitt forelagt den etterspurte dokumentasjonen.
2. – Senere, i saken om foreløpige midlertidige forføyninger nr. 0000474/2026, ført for Førsteinstansdomstolen i San Bartolomé de Tirajana — Sivil avdeling — Sal nr. [blank i originalen], ble det avsagt en kjennelse (Auto) nr. 000281/2026, datert 15. mai 2026. Her ble det besluttet en midlertidig forføyning som innebærer stans i gjennomføringen av vedtaket fattet under punkt 4 i den ekstraordinære generalforsamlingen til Sameiet Puerto Plata den 26. mai 2026.
3. – Det nevnte punkt 4 viste til forslaget lagt frem av Servatur vedrørende blant annet den gamle resepsjonen, selskapslokalet og fellesarealer knyttet til solariet. Rettens kjennelse identifiserte selv at vedtaket omfattet, blant andre områder, en del av solariet til svømmebassenget og en del av det nedre solariet som ligger foran lokalene 6 og 7.
4. – Kjennelsen av 15. mai 2026 begrunnet uttrykkelig at sameievedtaket medførte at fellesnyttelsen av visse fellesområder opphørte, inkludert deler av solariet, for å overføre disse til formål knyttet til den kommersielle driften til Servatur.
5. – Likeledes utelukket kjennelsen av 15. mai 2026 at behovet for arbeidene var dokumentert av hensyn til sikkerhet, beboelighet eller vedlikehold, ettersom det ikke var lagt frem noen sakkyndig rapport som rettferdiggjorde et slikt behov.
6. – Ved rettslig beslutning (Providencia) av 21. mai 2026, forkynt den 22. mai 2026, godtok retten den fastsatte garantien og besluttet å pålegge Sameiet Puerto Plata, ved dets forretningsfører, samt Servatur S.A. og dets administrerende direktør, umiddelbart og personlig å stanse gjennomføringen av enhver handling som baserer seg på punkt 4 fra den ekstraordinære generalforsamlingen av 26. mars 2026.
7. – Den nevnte beslutningen tilføyde uttrykkelig at stansingen av vedtaket også inkluderte stans i byggearbeidene som vedtaket refererer til.
8. – Ved en annen rettslig beslutning av 21. mai 2026, likeledes forkynt den 22. mai 2026, presiserte retten at selv om overskriften på punkt 4 viste til den gamle resepsjonen und selskapslokalet, berører det vedtatte i like stor grad solariet, slik det ble redegjort for i begrunnelsen til kjennelsen om midlertidige forføyninger.
9. – Samme beslutning konkluderte uttrykkelig med at stansen i arbeidene i like stor grad utvides til det området av solariet som det nevnte punkt 4 refererer til.
10. – Til tross for de tidligere skriftlige dokumentkravene og de nevnte rettslige avgjørelsene, har adgangen til og bruken av svømmebassenget og/eller solariets områder i Puerto Plata-komplekset blitt forhindret for eierne i ukesvis, under påskudd av at det pågår arbeider, at det er en byggesone, eller påståtte sikkerhetsgrunner knyttet til disse arbeidene.
11. – Denne situasjonen er særlig alvorlig fordi: i) arbeidene knyttet til punkt 4 er rettslig stanset; ii) den rettslige stansen omfatter uttrykkelig solariet; iii) mottakerne ble pålagt den 27. april 2026 å fremlegge dokumentasjon som rettferdiggjør de varslede arbeidene; og iv) de har per dags dato verken svart eller fremlagt denne dokumentasjonen.
12. – Følgelig utgjør opprettholdelsen av skilt om byggearbeid, adgangsforbud, sperringer, hindringer eller instruksjoner som hindrer adgang — uten at det foreligger reelle, lovlig utførbare arbeider, og uten en reell, aktuell, konkret, dokumentert og proporsjonal sikkerhetsgrunn — en rettsstridig fratakelse av eiernes bruk av fellesarealer, og skaper en faktisk tilstand som er uforenlig med de avsagte rettslige avgjørelsene.

FORMELT PÅLEGG

På bakgrunn av alt det ovennevnte, PÅLEGGES DE FORMELT OG RETTSLIG BINDENDE å, umiddelbart og under enhver omstendighet innen en maksimal frist på TYVEFIRE TIMER fra mottakelsen av denne burofaxen:

1. – Sørge for effektiv åpning av alle adgangspunkter til svømmebassenget und solariet i Puerto Plata-komplekset som er stengt, blokkert, overvåket, begrenset eller fysisk hindret uten rettmessig grunn.
2. – Fjerne ethvert gjerde, kjede, hengelås, skilt, signal, bånd, hindring, instruks eller advarsel som hindrer, begrenser eller avskrekker eierne fra adgang til og ordinær bruk av svømmebassenget, solariet og tilknyttede fellesområder.
3. – Avstå fra å påberope seg eksistensen av arbeider, byggesone, pågående arbeid eller generelle sikkerhetsgrunner som grunnlag for å holde adgangen stengt, med mindre det foreligger en reell, aktuell, konkret sikkerhetsrisiko som er teknisk dokumentert og uavhengig av de rettslig stansede arbeidene.
4. – Dersom De hevder at det foreligger en sikkerhetsrisiko som berettiger adgangsbegrensninger, skal De umiddelbart oversende til dette advokatkontoret, på den oppgitte e-postadressen, en fullstendig kopi av dokumentasjonen som allerede ble etterspurt via burofax den 27. april 2026, og som til dags dato ikke har blitt fremlagt, inkludert spesielt:
 - o Teknisk rapport som identifiserer den konkrete risikoen;
 - o Forfatter, kvalifikasjoner og dato for rapporten;
 - o Det nøyaktige omfanget av det berørte området;
 - o Alternative, mindre restriktive tiltak som er iverksatt eller foreslått;
 - o Begrunnelse for hvorfor eiernes ordinære bruk av bassenget og solariet ikke kan tillates;
 - o Teknisk prosjekt for arbeidet, beskrivende rapport (*memoria*) og tegninger;
 - o Byggetillatelse (*licencia de obra*), egenerklæring (*declaración responsable*), forhåndsmelding (*comunicación previa*) eller gjeldende administrativ godkjenning;
 - o Identifikasjon av entreprenørfirmaet og ansvarsforsikring;
 - o Fremdriftsplan (*cronograma*);
 - o Detaljert budsjett;
 - o Prosjektansvarlig;
 - o Ansvarlig byggeledelse (*dirección facultativa*) eller enhver annen teknisk dokumentasjon som gir rettslig dekning for fysiske tiltak i området.
5. – Avstå fra å utføre enhver fysisk eller rettslig handling som innebærer å fortsette, opprettholde, konsolidere eller fullbyrde, direkte eller indirekte, virkningene av punkt 4 fra den ekstraordinære generalforsamlingen av 26. mars 2026.
6. – Bekrefte skriftlig til dette advokatkontoret, innenfor den samme fristen på TYVEFIRE TIMER, at åpningen av adgangspunktene har blitt gjennomført, og at ordinær bruk av bassenget og solariet er tillatt for eierne.

ADVARSLER

De advares uttrykkelig om at opprettholdelse av stengingen av bassenget og/eller solariet under påskudd av rettslig stansede arbeider, eller uten umiddelbar fremleggelse av en reell, konkret og dokumentert teknisk begrunnelse, vil kunne bli brakt inn for Førsteinstansdomstolen i San Bartolomé de Tirajana — Sivil avdeling — Sal nr. 3 umiddelbart, innenfor rammen av saken om foreløpige midlertidige forføyninger nr. 0000474/2026. Det vil da bli begjært iverksatt akutte fullbyrdelsestiltak, personlige pålegg, advarsler, tvangsmulkt, illeggelse av saksomkostninger og ethvert annet nødvendig tiltak for å sikre effektiv overholdelse av de avsatte rettslige avgjørelsene.

Ettilegg advares De om at vedvarende hindring av adgang og ordinær bruk av fellesarealer for eierne, uten rettmessig grunn, vil kunne danne grunnlag for rettslige skritt av sivilrettslig, sameierettslig, midlertidig forføyende, erstatningsrettslig og eventuelt enhver annen art som måtte være hjemlet i lovverket mot sameiet, samt mot de fysiske eller juridiske personene som har beordret, autorisert, utført, opprettholdt eller tålt denne bruksnektelsen.

Likeledes advares De om at vedvarende hindring av adgang og ordinær bruk av fellesarealer, uten rettmessig grunn og på tross av de avsatte rettslige avgjørelsene, vil bli brakt til rettens, og eventuelt kompetente myndigheters, kunnskap, i tilfelle handlingene skulle rammes av straffebestemmelser om ulovlig tvang (*coacciones*), vilkårlig selvekt (*realización arbitraria del propio derecho*), ulydighet (*desobediencia*) eller andre gjeldende **lovbrudd**.

I Puerto Rico, den 15. juni 2026.

Agustín Artiles Sarmiento. +34607527733.

abogado@artiles.eu

<https://artiles.eu>
