



SN2024/0000119861



## إنذار

## بيانات أطراف المعاملة

بيانات منذر			
الاسم	نوع الرخصة	رقم الرخصة	الصفة القانونية
سيرب للتجارة العامة ذ.م.م	رخصة تجارية	٩٠٨٤٣٢	١. شركة/مؤسسة/منشأة

بيانات ممثل المنذر					
الاسم	الجنسية	نوع الوثيقة	رقم الوثيقة	العلاقة	وثيقة الإنابة
فراس نزال محمد مشاقى	الأردن	هوية	٧٨٤١٩٨-٣٢٥٨٣٥٧١	وكيل	١/٢٠٢٤/٣٧٥١٨٧ سجل التوثيق

بيانات المنذر اليه			
الاسم	الجنسية	نوع الوثيقة	رقم الوثيقة
فاديم ليالين	روسيا	جواز سفر	٧١٠٧٨٦٢٧

**موضوع الإنذار :** فسخ عقد بيع العقار رقم 0/402 الكائن بمنطقة نخلة جميرا المؤرخ 20/2/2024.

**حيثيات الإنذار :** حيث سبق للمنذرة والمنذر إليه أن قاما بإبرام عقد بيع رقم CF202402202178، بتاريخ 20/2/2024 وذلك بهدف شراء العقار رقم 0/402 المقام على قطعة الأرض الكائنة بمنطقة نخلة جميرا بدبي، ومساحتها 621.17 متر مربع، وذلك مقابل سعر بيع إجمالي مبلغ وقدره 19,300,000 درهم، سددت منها المنذرة مبلغ 1,930,000 درهم بما يعادل 10% من إجمالي سعر الشراء وذلك على سبيل العربون، وعلى أن يتم سداد باقي المبلغ المقدر بقيمة 17,370,000 درهم وقت نقل ملكية العقار المباع باسم المشتري ( المنذرة ) لدى دائرة الأراضي والأمولاك بدبي.

وحيث إن الثابت من معلومات العقد أن تاريخ بداية العقد هو 20/2/2024 وأن تاريخ انتهاء العقد في 20/4/2024، إلا أنه قد تم تمديد مدة إنتهاء العقد حتى تاريخ 5/5/2024 بناءً على طلب المنذر إليه وذلك لاستكمال بعض الإجراءات المتعلقة بعملية بيع العقار.

وحيث إن الثابت بعقد البيع المبرم بين المنذرة والمنذر إليه أن العقار المباع وقت إبرام عقد البيع كان مؤجراً مقابل قيمة إيجارية قدرها 500,000 درهم سنوياً، ووفقاً لما هو ثابت بعقد البيع فقد قام المنذر إليه بإخطار المستأجر بإخلاء العقار في تاريخ إنتهاء عقد الإيجار المحدد له 11/4/2024، وتعهده بتسليم العقار للمنذرة قبل تاريخ إنتهاء عقد البيع المحدد له 5/5/2024 خالياً من أية عقود سواء إيجار أو أخرى.

وحيث إن مستأجر العقار مازال ينتفع بالعقار المباع على الرغم من إنتهاء عقد الإيجار في 11/4/2024 وعلى الرغم من تعهده المنذر إليه بتسليم العقار للمنذرة خالياً من الشاغليين وفقاً لما هو ثابت بعقد البيع، وهو الأمر الذي يخالف الغاية والهدف المنشود من وراء قيام المنذرة بشراء العقار موضوع العقد إذ أن غاية المنذرة من الشراء هو الاستعمال الشخصي للعقار المباع.

وحيث إن المادة (12) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع المبرم بين المنذرة والمنذر إليه قد نصت على إلزام البائع ( المنذر إليه ) وتعهده بتسليم العقار للمشتري ( المنذرة ) بتاريخ نقل الملكية على الحالة التي كان عليها عند إبرام العقد إلى جانب أية شيكات أو مبالغ نقدية ناشئة عن عقود إيجار إن وجدت اعتباراً من تاريخ 20/4/2024.

كما نصت المادة (13) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع على أنه في حال إخلال البائع بتسليم العقار للمشتري على النحو المتفق عليه في البند السابق فإن البائع يلتزم بدفع أجر المثل للمشتري عن فترة التأخير وحتى تاريخ تمكنه من الانتفاع التام بالعقار.

كما نصت المادة (14) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع والشراء على أنه إذا تراجع البائع عن إتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن إرادته فإن للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد.



SN2024/0000119861



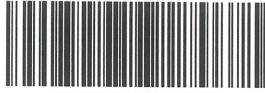
كما نصت المادة (17) من الشروط والاحكام الواردة بعقد البيع على أن البائع اقر بأن العقار المباع ليس محلاً لأية عقود إيجار أو قيود تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحة في هذه الاتفاقية.

وحيث إن استمرار مستأجر العقار في الانتفاع به يحول من انتفاع المنذرة بالعقار لاستعمالها الشخصي ذلك أن بقاء مستأجر العقار بعد تاريخ إنتهاء عقد الايجار في 11/4/2024 يعني تجديد عقد الايجار لمدة مماثلة تنتهي في 11/4/2025 وفقاً لنصوص القانون رقم 26 لسنة 2007 المعدل بالقانون رقم 33 لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجر العقارات في إمارة دبي، مما مفاده أن المنذرة لن تستطيع الانتفاع بالعقار المباع وفقاً للغاية من شرائه وهو الاستعمال الشخصي.

وحيث إن المنذر إليه بصفته البائع ملتزم بتسليم العقار المباع للمنذرة بتاريخ 20/4/2024 بعد تاريخ إنتهاء عقد الايجار، إلا أن بقاء المستأجر شاغلاً للعقار المباع حتى تاريخ هذا الانذار هو بمثابة إخلال من جانب المنذر إليه في تنفيذ التزامه المشار إليه بعقد البيع المبرم بينه وبين المنذرة.

#### المطالبة : \_\_\_\_\_ ذلك

فإن المنذرة تخطر المنذر إليه، بأنه نتيجة هذا الإخلال المتمثل في عدم إنتفاع المنذرة بالعقار المباع نتيجة قيام المنذر إليه بتأجيره وإستمرار المستأجر شاغلاً للعقار، مما يحق معه للمنذرة سنداً لنص المادة (14) من الشروط والاحكام الواردة بعقد البيع فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها المنذر إليه على سبيل التعويض للمشتري بواقع مبلغ 1,930,000 درهم.



SN2024/0000119861



اسم الطرف/النائب	التوقيع	تاريخ و وقت التوقيع	تاريخ و وقت الحضور
فراس نزال محمد مشاقى (نائب رقم 1 للمنذر رقم 1)		17:21:40 06-05-2024	



SN2024/0000119861



 GOVERNMENT OF DUBAI		الكاتب العدل الخاص (إنجاز لخدمات الكاتب العدل الخاص)		 محاكم دبي DUBAI COURTS	
رقم الطلب: ٢٠٢٤/١١٩٨٦	رقم الإيصال: ٢٠٢٤/٢٤٧٦٣٥	رقم المحرر: ٤٢٧٨٢٥/١/٢٠٢٤	تاريخ الإصدار: ٢٠٢٤-٠٥-٠٦		
الكاتب العدل اميرة بنت قاسم بن زايد المسلمي					
 SN2024/119861/N5369446					
تمت المصادقة على التوقيع باستخدام تقنيات التعاملات الرقمية.					
www.dc.gov.ae					

للتأكد من صحة المحرر يمكنك مسح هذا QR أو استخدام موقع محاكم دبي

