



أمام محكمة دبي الابتدائية الموقر
دعوى رقم / 1252 / 2024 عقاري

تعقيب على رد المدعى عليه الأول - ورد
على الدعوى المتقابلة مقدم من :

المدعي : حسنين السعدي - كندي الجنسية
بوكالة المحامي / حسن عبدالله آل علي

بمواجهة

المدعى عليه : عاكف محمد تاسورين
بوكالة المحامين / أحمد كشواني وحسن كشواني وأسماء المعمرى

المدعي يصمم على ما سبق أن تقدم به من مذكرات ومستندات ، ويلتمس السماح له بتقديم التعقيب
التالي على رد المدعى عليه الأول :

أولاً : التعقيب على رد المدعى عليه الأول :

1. المدعي يلتمس أخذ المدعى عليه الأول بإقراره بشراء الفيلا العائدة للمدعي وفق ما جاء
بصحيفة الدعوى ، وصحة مبلغ البيع ، وسداد العربون وصحة مبلغه -
2. من المتفق عليه وفق ما جاء بعقد البيع في البند 12 من الشروط الإضافية الآتي :



(يتفق الطرفان على أنه في حالة حدوث أي تأخير من أطراف ثالثة أو حدوث تقويم بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المطور والبنوك و / أو دائرة الأراضي والأموال في دبي و / أو العطلات الرسمية ، سيتم تمديد هذه الاتفاقية لمدة خمسة عشر (15) يوم عمل إضافية لصالح الطرفين للمضي قدماً في الصفقة) -

- لما كان ذلك ، وكان التأخير من طرف ثالث المطور إعمار للحصول على شهادة عدم الممانعة ، وتم إخطار المدعى عليه بذلك ، وأقر بهذا التمديد (مرفق المراسلات بينه والوسيط وترجمتها) التي تشهد بصحة ذلك - ومع ذلك ولما كان آخر موعد للتسليم في 2024/05/26 ولما تأخر المطور في تسليم شهادة عدم الممانعة (وهو طرف ثالث) ، ووفق البند (12) من الشروط الإضافية بالعقد يتم التمديد 15 يوماً - ومع ذلك تم إصدار شهادة عدم الممانعة في 30 مايو 2024 - وتم إخطار المدعى عليه بذلك ، إلا أنه قرر صراحة نيته الانسحاب من الصفقة بسبب (الهجرة لأمریکا) - وتم التواصل معه من قبل الوسيط مراراً (مرفق المراسلات) ، ومن قبل البائع مراراً وتكراراً ، وعن طريق البريد الإلكتروني في 2024/06/10 وعن طريق وكيله القانوني تم إرسال إنذار قانوني مرتين في 13 يونيو 2024 وفي 05 يوليو 2024 ، إلا أن المدعى عليه (المشتري) لم يتجاوب مع كل هذه الإخطارات ، والإنذارات القانونية -

ثانياً :

➤ لما كان ما ذكر أعلاه ، وكان فق ما جاء بالبند (11) من اتفاقية البيع والذي ينص على (إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (6/أ) أو عجز عن إتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته ، فالبائع الحق في فسخ العقد و الحصول علي العربون ، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها) -



➤ وتم إنذار المدعى عليه الأول مراراً وتكراراً بواسطة الوسيط ، وبواسطة المدعى بالبريد الإلكتروني ، وبواسطة وكيل المدعى القانوني ، إنذاراً قانونياً بالحضور لتكملة إجراءات البيع والشراء وسداد متبقي مبلغ شراء الأرض ، وفق التفصيل أعلاه ، وإلا أن المدعى سيقوم باستخدام حقه القانوني والعقدي في استلام مبلغ العربون ، ويكون في حل من أي إلزام معكم بخصوص الفيلا المذكورة ، وله كامل الحق في التصرف فيها بالبيع لأي مشتري آخر . ولم يستجب المدعى عليه لكل ذلك -

ثالثاً : في القانون :

- المقرر بالمادة 246 من قانون المعاملات المدنية وتعديلاته ، على أنه (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية) -
- والمقرر بالمادة 267 من ذات القانون (إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون) -
- والمقرر بالمادة 1/272 من ذات القانون (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه) -
- والمقرر بالمادة 148 من ذات القانون (1. يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا إذا قضى الإتفاق أو العرف بغير ذل 2. فإذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول فإذا عدل من دفع العربون فقدّه وإذا عدل من قبضه رده ومثله) - لما كان ذلك ، وكان الإخلال بالاتفاق من جانب المدعى عليه الأول

5 من 3



ولأسباب في نفسه وليس من بينها التأخير في التنفيذ لأن العقد وفق التفصيل أعلاه تمديد لمدة (15) يوم من بعد تاريخ 26 مايو 2024 ، وشهادة الممانعة صدرت بعد أربعة أيام في 30 مايو 2024 أي قبل انتهاء مدة التمديد -

رابعاً : في الرد على الدعوى المتقابلة :

➤ المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) ينكر الدعوى المتقابلة جملة وتفصيلاً لإنعدام الأساس القانوني لها ، لأن المدعى عليه تقابلاً لم يرتكب أي إخلال بالاتفاق وفق التفصيل أعلاه ، ووفق المستندات المرفقة - ووفق البند 12 من الشروط الإضافية تمديد العقد لمدة 15 يوماً بالاتفاق ، وذلك للحصول على شهادة عدم الممانعة من المطور (إعمار) ولما تم الحصول على الشهادة خلال (4 أيام) وتم إخطار المدعي تقابلاً بالحضور لتكملة الإجراءات وتقايس عليه ما يقدمه بالدعوى المتقابلة لا أساس قانوني له ، بالتالي المدعى عليه تقابلاً يلتزم رفض الدعوى المتقابلة جملة وتفصيلاً ، ويلتمس الحكم له وفق ما جاء بدعواه الأصلية -

- عليه لما سبق المدعي أصلياً يلتزم :

- أ. رفض الدعوى المتقابلة لإنعدام الأساس القانوني لها ولعدم الصحة .
 - ب. الحكم للمدعي أصلياً وفق طلباته بصحيفة الدعوى الأصلية ، بفسخ العقد وأحقية المدعي أصلياً في مبلغ العربون لاخلال المدعى عليه أصلياً (المشتري) بالالتزام بشروط عقد البيع .
 - ت. إلزام المدعى عليه الثاني بتسليم المدعي مبلغ العربون .
 - ث. في كل الأحوال إلزام المدعى عليه الأول بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
- وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،،

بالوكالة المحامي
حسن عبد الله آل علي



- حافظة مرفقات



حافطة مستندات

الموكل : حسنين السعدي
الخصم : 1/ عاكف محمد تاسورين
2/ دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.
المحكمة : محكمة دبي الابتدائية الموقرة
الدعوى : 1252 / 2024 عقاري

م	عدد المرفقات	بيان المستند
1	24	صورة صورة مراسلات الوسيط والمدعى عليه
2	2	صورة بريد إلكتروني من المدعي للمدعى عليه لتكملة الإجراءات
3	4	صورة إنذار أول من الوكيل القانوني للمدعى إلى المدعى عليه لتكملة إجراءات البيع
4	4	صورة إنذار ثاني من الوكيل القانوني للمدعى إلى المدعى عليه لتكملة إجراءات البيع

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،

بالوكالة المحامي
حسن عبد الله آل علي



هرفق رقء (1)

مكتب حسن آل علي للمحاماة والإستشارات القانونية



حسن آل علي

HASSAN AL ALI

للمحاماة والاستشارات القانونية
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANCY

05/07/2024

LEGAL NOTICE

Notifier: Hassanein Al Saadi

Represented by Advocate Hassan

Abdullah Al Ali

Elected Domicile: Hassan Al Ali

Advocates & Legal Consultancy Dubai -

Deira - Port Said Area Business Avenue

Building, Behind Nissan Showroom -

Eighth Floor - Office No. 809 -

Telephone: 042501414 - Makani

Number: 3248594620 - Email

info@halalilaw.ae

Notifeye: 1/ AKIF MUHAMMED

TASOREN

Email : AtashLLC@gmail.com

Phone : +971 52 684 1243 -

+1 7182079971 -

Address: Dubai

2/ D A X Real Estate One Person

Company L.L.C.

Address: Address: Dubai, UAE

14th Floor, Westburry Office, Business

Bay

E-mail: c.habibi@axcapital.ae-

2024/07/05

أنذار قانوني

المنذر : حسنين السعدي

ويمثله المحامي / حسن عبدالله آل علي

الموطن المختار: مكتب حسن آل علي

للمحاماة والاستشارات القانونية - دبي -

ديرة منطقة بورسعيد - مبنى بزنس أفينو -

خلف معرض سيارات نيسان - الطابق

الثامن مكتب رقم 809 - هاتف

042501414 - رقم مكاني:

3248594620 - بريد إلكتروني

info@halalilaw.ae

المنذر إليهما : 1/ عاكف محمد تاسورين

العنوان: دبي - البريد الإلكتروني:

AtashLLC@gmail.com

الهاتف : 971526841243 -

0017182079971

2/ دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص

الواحد ش.ذ.م.م.

العنوان : دبي - الخليج التجاري .

البريد الإلكتروني :

c.habibi@axcapital.ae



**Subject: Completing the procedures for
purchasing the villa located in AL
Thaniah fourth floor Number 6305,
Building number S 1 Community C-
TH-1093**

In regards to the above-mentioned subject,
we would like to convey to you and inform
you on behalf of our client (Notifier)
Hassanein Al Saadi
the following:

1. You have already signed an agreement for the sale and purchase of the villa in the above-mentioned plot belonging to the Notifier, for an amount of AED 4,825,000, and you have paid the deposit of AED 482,500, paid to the second **Notifyee**.
2. You were notified by the Notifier and the second Notifyee (The Broker) to complete the sale procedures and pay the remaining balance but you failed to complete the procedures and pay the remaining balance.

**الموضوع : إتمام إجراءات شراء الفيلا
الكائنة في الثانية الرابعة رقم الأرض
6305 رقم المبنى S 1
Community C-TH-1093**

فيما يتعلق بالموضوع المذكور أعلاه ، نود
أن ننقل إليك ونبلغك إنابة عن موكلنا
(المُخطر) **حسنين السعدي** ، وننقل لكم
الآتي :

1. سبق أن قمتم بتوقيع اتفاقية بيع وشراء
الفيلا بالقطعة المذكورة أعلاه والعائدة
إلى المنذر ، بمبلغ وقدره
4,825,000 درهم وقمتم بمداد
العربون مبلغ وقدره 482,500 درهم
، مسددة للمنذر إليه الثاني .
2. تم إخطاركم بواسطة المنذر ، والمنذر
إليه الثاني (الوسيط) لإتمام إجراءات
البيع إلا أنكم تقاعستم عن الحضور



3. According to Clause (11) of the Sales Agreement, which stipulates (In the event that the Buyer fails to pay the payments as agreed in clause (6A) or fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the Seller has the right to terminate this agreement, and he shall be entitled to retain the deposit, as long as the termination of the contract was due to violation of the agreed terms ..) -

Therefore

The **Notifier** requests the first **Notifeye** to attend within seven days from the date of this Legal Notice to complete the sale procedures and pay the remaining amount of the sell contract, otherwise the **Notifier** will use his legal and contractual right to receive the amount of the deposit, and be free from any obligation with you regarding the villa mentioned, and has the full right to dispose of it by selling to any other buyer.

واتمام الإجراءات وسداد متبقي مبلغ البيع .

3. وفق ما جاء بالبند (11) من اتفاقية البيع والذي ينص على (إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (6/أ) أو عجز عن إتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته ، فاللباع الحق في فسخ العقد و الحصول علي العربون ، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها) -

لذلك

يطلب المنذر من المنذر إليه الأول بالحضور خلال سبعة أيام من تاريخ هذا الإنذار لتكملة إجراءات البيع وسداد متبقي مبلغ البيع ، وإلا أن المنذر سيقوم باستخدام حقه القانوني والعقدي في استلام مبلغ العربون ، ويكون في حل من أي إلزام معكم بخصوص الفيلا المذكورة ، وله كامل الحق في التصرف فيها بالبيع لأي مشتري آخر .



حسن آل علي

HASSAN AL ALI

للمحاماة والاستشارات القانونية
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANCY

– And notify the second **Notifeye** not to dispose of the amount of the deposit to any party, because the **Notifier** is in the process of taking a legal action regarding the deposit, and the second **Notifeye** is held fully responsible in the event that he disposes of the deposit.

Respectfully

Advocate

Hassan Abdullah Al Ali



– وينذر المنذر إليه الثاني بعدم التصرف في مبلغ العربون لأي جهة ، لأن المنذر بصدد إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن العربون ، ويحمل المنذر إليه الثاني المسؤولية كاملة في حال تصرفه في العربون .

واقبلوا الاحترام ،،،

المحامي

حسن عبد الله آل علي

– نسخة لعميلنا :

حسنين السعدي

مرفق رقم (2)

مكتب حسن آل علي للمحاماة والاستشارات القانونية



حسن آل علي

HASSAN AL ALI

للمحاماة والاستشارات القانونية
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANCY

13/06/2024

LEGAL NOTICE

Notifier: Hassanein Al Saadi

Represented by Advocate Hassan

Abdullah Al Ali

Elected Domicile: Hassan Al Ali

Advocates & Legal Consultancy Dubai

- Deira - Port Said Area Business

Avenue Building, Behind Nissan

Showroom - Eighth Floor - Office No.

809 - Telephone: 042501414 -

Makani Number: 3248594620 - Email

info@halalilaw.ae

Notifeye: 1/ AKIF MUHAMMED

TASOREN

Address: Dubai - business bay

Email : AtashLLC@gmail.com

Phone :+971 52 684 1243 -

+1 7182079971 -

2/ D A X Real Estate One Person

Company L.L.C.

Address: Dubai, UAE

14th Floor, Westburry Office,

Business Bay

E-mail: c.habibi@axcapital.ae

2024/06/13

أذار قانوني

المنذر : حسنين السعدي

ويمثله المحامي / حسن عبدالله آل علي

الموطن المختار: مكتب حسن آل علي

للمحاماة والاستشارات القانونية - دبي -

ديرة منطقة بورسعيد - مبنى بزنس أفنيو -

خلف معرض سيارات نيسان - الطابق

الثامن مكتب رقم 809 - هاتف

042501414 - رقم مكاني:

3248594620 - بريد إلكتروني

info@halalilaw.ae

المنذر إليهما : 1/ عاكف محمد تاسورين

العنوان: برد دبي - الخليج التجاري

البريد الإلكتروني:

AtashLLC@gmail.com

الهاتف : -971526841243

0017182079971

2/ دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص

الواحد ش.ذ.م.م.

العنوان : دبي - الخليج التجاري .

البريد الإلكتروني :

c.habibi@axcapital.ae

5 من 1

+971 (0) 4 250 1414

info@halalilaw.ae

www.halalilaw.ae

Business Avenue Building, Office 809, Port Saeed Area, Deira, Dubai, United Arab Emirates

ديرة - منطقة بورسعيد - خلف معرض سيارات نيسان بزنس أفنيو - الطابق الثامن - مكتب 809



**Subject: Completing the procedures
for purchasing the villa located in AL
Thaniah fourth floor Number 6305,
Building number S 1 Community
C-TH-1093**

In regards to the above-mentioned
subject, we would like to convey to you
and inform you on behalf of our client
(Notifier) **Hassanein Al Saadi**
the following:

1. You have already signed an
agreement for the sale and
purchase of the villa in the above-
mentioned plot belonging to the
Notifier, for an amount of AED
4,825,000, and you have paid the
Deposit of AED 482,500, paid to
the second **Notifyee**.
2. You were notified by the Notifier
and the second Notifyee (The
Broker) to complete the sale
procedures and pay the remaining
balance but you failed to complete
the procedures and pay the
remaining balance.

**الموضوع : إتمام إجراءات شراء الفيلا
الكائنة في الشقة الرابعة رقم الأرض
S 1 Community رقم المبنى
C-TH-1093**

فيما يتعلق بالموضوع المذكور أعلاه ، نود
أن ننقل إليك ونبلغك إنابة عن موكلنا
(المُخطر) **حسنين السعدي** ، وننقل لكم
الآتي :

1. سبق أن قمتم بتوقيع اتفاقية بيع
وشراء الفيلا بالقطعة المذكورة أعلاه
والعائدة إلى المنذر ، بمبلغ وقدره
4,825,000 درهم وقمتم بسداد
العربون مبلغ وقدره 482,500 درهم
، مسددة للمنذر إليه الثاني .
2. تم إخطاركم بواسطة المنذر ،
والمنذر إليه الثاني (الوسيط) لإتمام
إجراءات البيع إلا أنكم تقاعستم عن
الحضور وإتمام الإجراءات وسداد
متبقي مبلغ البيع .



3. According to Clause (11) of the Sales Agreement, which stipulates (In the event that the Buyer fails to pay the payments as agreed in clause (6A) or fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the Seller has the right to terminate this agreement, and he shall be entitled to retain the deposit, as long as the termination of the contract was due to violation of the agreed terms ..) -

Therefore

The **Notifier** requests the first **Notifeye** to attend within five days from the date of this Legal Notice to complete the sale procedures and pay the remaining amount of the sell contract, otherwise the **Notifier** will use his legal and contractual right to receive the amount of the deposit, and be free from any obligation with you regarding the villa mentioned, and has the full right to dispose of it by selling to any other buyer.

3. وفق ما جاء بالبند (11) من اتفاقية البيع والذي ينص على (إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (6/أ) أو عجز عن إتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته ، فالبائع الحق في فسخ العقد و الحصول علي العيوب ، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها) -

لذلك

يطلب المنذر من المنذر إليه الأول بالحضور خلال خمسة أيام من تاريخ هذا الإنذار لتكملة إجراءات البيع وسداد متبقي مبلغ البيع ، وإلا أن المنذر سيقوم باستخدام حقه القانوني والعقدي في استلام مبلغ العيوب ، ويكون في حل من أي التزام معكم بخصوص الفيلا المذكورة ، وله كامل الحق في التصرف فيها بالبيع لأي مشتري آخر .



حسن آل علي

HASSAN AL ALI

للمحاماة والاستشارات القانونية
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANCY

- And notify the second **Notifyee** not to dispose of the amount of the deposit to any party, because the **Notifier** is in the process of taking a legal action regarding the deposit, and the second **Notifyee** is held fully responsible in the event that he disposes of the deposit.

Respectfully

Advocate

Hassan Abdullah Al Ali



- CC to our client:
Hassanein Al Saadi

- وينذر المنذر إليه الثاني بعدم التصرف في مبلغ العربون لأي جهة ، لأن المنذر يصدد إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن العربون ، ويحمل المنذر إليه الثاني المسؤولية كاملة في حال تصرفه في العربون .

واقبلوا الاحترام ،،،،

المحامي

حسن عبد الله آل علي

- نسخة لعميلنا :
حسين السعدي

5 من 4

+971 (0) 4 250 1414

info@hassanali.ae

www.hassanali.ae

Business Avenue Building, Office 809, Port Saeed Area, Deira, Dubai, United Arab Emirates

ديرة - منطقة بورسعيد - خلف معرض سيارات نيسان بزنس أفينيو - الطابق الثامن - مكتب 809



Hassan Al Ali <info@halalilaw.ae>

Legal Notice

1 message

Hassan Al Ali <info@halalilaw.ae>
To: AtashLLC@gmail.com, c.habib@axcapital.ae
Cc: Al Saadi <alsaadi@gmail.com>

Fri, Jun 14, 2024 at 12:08 PM

Dear All ,,,

Refrence to the subject above , on behalf of our client Mr.Huassanein Al Saadi ,Please find attached a legal notice.

thanks & regards



Hassan Abdulla Al
Ali | Advocates &
Legal Consultancy

A : Business Avenue
Building Office 809

Port Saeed Area,
Deira, Dubai, UAE

E: info@halalilaw.ae |
W: www.halalilaw.ae

M: +971 (0) 50 872
6262 |
L : +971(0)250 1414



Legal Notice 14-06-2024-.pdf
2537K

مرفق رقم (3)

مكتب حسن آل علي للمحاماة والاستشارات القانونية

١٢:١٤ الساعة ٢٠٢٤/٠٨/٢٦

بريد جوجل - الينايع ١١ فيلا رقم (٤٠)

حسن السعدي alsaadi@gmail.com

بريد جوجل

الينايع ١١ فيلا رقم (٤٠)

السعدي alsaadi@gmail.com

الاثنين الموافق ١٠ يونيو ٢٠٢٤، في تمام الساعة ٢:٣١ م

المُرسل إليه: c.habib@axcapital.ae, AtashLLC@gmail.com, c.habib@axcapital.ae

Info@halalilaw.ae, hasanlaw@emirates.net.ae

السيد المُرسل / عاكف تاسويرين

أنا مالك فيلا رقم ٤٠ في الينايع ١١، وأكتب هذا البريد الإلكتروني بخصوص العرض الذي قدمته. وفقاً للعقد، أمنحك مهلة حتى يوم غد الموافق ١١ يونيو ٢٠٢٤، والتي تتجاوز فترة السماح البالغة ١٥ يوماً، لإكمال إجراء نقل الملكية.

تم تنفيذ كل الأمور بموجب العقد. وقد حاول وكيلنا، كارلوس، التواصل معك عدة مرات لتحديد موعد لإكمال إجراء النقل، لكنك لم ترد ولم تقدم سبباً للتأخير.

يرجى اعتبار هذا البريد الإلكتروني بمثابة إخطار رسمي بأنه اعتباراً من الغد الموافق ١١ يونيو ٢٠٢٤، ستكون قد تجاوزنا ١٥ يوماً الفترة المحددة في العقد، وسنعتبرك في حالة إخلال بالتزاماتك.

لقد تحدثت بالفعل مع محامي، ونحن على استعداد لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة بخصوص هذا الأمر. يرجى العلم بأنه إذا اتخذنا الإجراءات القانونية، ستتحمل المسؤولية تجاه كافة الرسوم القانونية والمصاريف المتعلقة، ويشمل ذلك المبلغ المتبقي من التأمين.

أنا ما زلت منفتحاً على إكمال إجراء النقل إذا كنت مستعداً للإستمرار خلال اليومين المقبلين. أمل أن نتمكن من حل هذه المشكلة على نحو عاجل، حيث أضعت العديد من الفرص بسبب هذا التأخير.

يرجى إخطاري بقرارك لكي تتمكن من المواصلة. إذا لم يتم استلام أي رد، سنواصل اتخاذ الإجراءات المذكورة أعلاه.

وتفضلوا بقبول وافر الشكر والتقدير.

حسنتين السعدي

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=2&view=pt&search=...&msg-cx=6287581413051106012&siml=msg-cx=6287581413051106012>





Hassan Al-Saadi <alsaadi@gmail.com>

Springs 11 Villa 40

Al Saadi <alsaadi@gmail.com>

Mon, Jun 10, 2024 at 2:31 PM

To: AtashLLC@gmail.com, "c.habib@axcapital.ae" <c.habib@axcapital.ae>, hasanlaw@emirates.net.ae, Info@halalilaw.ae

Hi Mr. Akif Tasoren,

I am the owner of Villa 40 in Springs 11, and I am writing this email regarding the offer you placed. As per the contract, I am providing you until tomorrow, June 11th, 2024, which exceeds the 15-day grace period, to finalize and transfer the property.

Everything has been conducted as per the contract. Our agent, Carlos, has attempted to contact you multiple times to schedule a date for the transfer, but you have either not responded or provided reasons for the delay.

Please consider this email as a formal notice that as of tomorrow, June 11th, 2024, we will have surpassed the 15 days specified in the contract, and we will consider you to be in default.

I have already spoken with my lawyer, and we are prepared to take the necessary legal action regarding this matter. Please be aware that if we proceed legally, you will be responsible for all legal and associated fees, including the remainder of the security deposit.

I am still open to completing the transfer if you are willing to proceed within the next couple days. I hope we can resolve this promptly, as I have missed multiple opportunities due to this delay.

Please let me know of your decision so we can proceed. If no response is received we will proceed with actions stated above.

Best regards,

Hassanein Al Saadi



مرفق رقم (4)

مكتب حسن آل علي للمحاماة والاستشارات القانونية

eim.ae/iwc_static/layout/shell.html?lang=en-US&none

٢٠٢٤/١١/٩ في تمام الساعة ٢:١٢ م

تاريخ الإرسال: ٢٠٢٤/٠٨/٢٦ في تمام الساعة ١٢:١٦ م

الموضوع: دعوى الفيلا رقم (٤٠)

المرسل: alsaadi@gmail.com

المرسل:

hasanlaw@emirates.net.ae

المُرسل إليه:

Gmail 5springs 11 Villa 40-Email 1.pdf Screenshot_20240826_111625_WhatsAppBusiness

s.jpg (٢٠٩ م.ب)

Gmail - Springs 11 Villa 40-Email 2.pdf (٦٦ ك.ب)

مرحباً

هذه هي رسائل الواتساب المتبادلة بين الوكيل والمشتري بشأن الدعوى المنظورة في المحكمة. كما أرفقت أيضاً
البريد الإلكتروني الذي تم إرسالهما إلى المشتري.

مع الشكر،

Screenshot_20240826_111625_WhatsAppBusiness.jpg -

١٤/١

https://eim.ae/iwc_static/layout/shell.html?lang=en-US&none



الينايع ١١ مشفري-//غيرواضح//	
شونا، أنت	
١٠:٥٢ ص	لقد غادرت بالفعل، يجب أن تكون هناك خلال ١٥-١٠ دقيقة
٢٤ مايو ٢٠٢٤	
٩:٠٧ م	<p>المساعدة شونا</p> <p>مرحبًا @عاكف تاسورين +١(٧١٨)٢٠٧-٩٩٧١</p> <p>كيف حالك؟ هل سار كل شيء على ما يرام أمس خلال المعاينة؟</p> <p>أود أن أقدم لك بعض المستجدات:</p> <p>تم إزالة الإعلان من موقع بيوت وتم الإبلاغ عن الوكالة الأخرى، سيتم إزالة أي شيء يتعلق بالعقار.</p> <p>لم تقدم شهادة عدم الممانعة بعد. لقد غادرت للتو من شركة إعمار، وقد أخطروني بأنها "قيد الإجراء"</p> <p>سيرسل كارلوس طلب لتمديد العقد اليوم. يرجى إخطارنا بمجرد قبولك له. في حالة وجود أي إستفسارات يرجى التواصل معي.</p>
١١:٥٠ ص	<p>عاكف تاسورين +١(٧١٨)٢٠٧-٩٩٧١</p> <p>مرحباً. طاب يومك، نحن بغير ولا حاجة لتمديد العقد. يرجى المواصلة وسداد أموال (٤٥٠ ألف دولار) عن طريق التحويل البنكي</p>
١١:٥٢ ص	<p>اسم صاحب الحساب: عاكف محمد تاسورين</p> <p>اسم البنك: بنك المشرق</p> <p>رقم الحساب: ١٩١٠١٤٢٦١٢٥</p> <p>رقم رقم الأيبان: AE150330000019101426125</p>
//رمز تعييري//	
تصبح ٤٨٢,٥٠٠. هذا أمر محزن	
لقد عملت أنا وعائلتي بجد من أجل هذا الأمر	



<p>١٢:٢٣ م</p>	<p>المساعدة شونا</p> <p>مرحبًا @عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١</p> <p>لسوء الحظ، لا يسري الأمر بهذه البساطة. يمكنك بالطبع اختيار الانسحاب من الصفقة، ولكن في هذه الحالة إما أن توافق على التنازل عن التأمين، أو سيتطلب الأمر اللجوء إلى المحكمة حيث يحق للبائع المطالبة باستلامها.</p> <p>تضمن العقد بندًا لتعديد العقد في حالة تأخيرات الطرف الثالث. في هذه الحالة، التأخير ناتج عن إعمار لأنها تحتاج إلى إجراء معاينة قبل إصدار شهادة عدم الممانعة. لا يتحمل البائع المسؤولية تجاه التأخير، فقد بذل كل جهد لتحريك الصفقة بسرعة أكبر، ولا يرغب في إنهاء العقد.</p> <p>خياراتنا الثلاثة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • التوقيع على التنازل عن مبلغ التأمين بنسبة ١٠%. • تمديد العقد وإتمام المعاملة. • إلغاء طلب التمديد والسماح للبائع... قراءة المزيد
<p>١٢:٢٤ م</p>	<p>عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١</p> <p>نحن لا نختار الانسحاب ولكن لم يتم الالتزام بالمواعيد النهائية</p>
<p>١٢:٢٥ م</p>	<p>أعرف كيفية قراءة العقود والبائع لا يفي بالالتزامات</p>
<p>١٢:٢٥ م</p>	<p>المساعدة شونا</p> <p>بعد بمثابة طلبًا للانسحاب من العقد.</p> <p>في دبي يجب إتمام كافة العقود ويتم ذلك بإحدى الطرق الأربع التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • إكمال المعاملة. • توقيع الطرفين على الاتفاق لإنهاء العقد. • توقيع أحد الأطراف للاعتراف بالإخفاق في إكمال العقد. • يُحال العقد إلى المحكمة حيث يحدد الطرف المسؤول.



١٢:٢٧ م	<p>عاكف تاسورين ٩٩٧١-٢٠٧-١(٧١٨)+</p> <p>لقطة شاشة:</p> <p>١٢- يتعهد البائع بتسليم العقار إلى المشتري في تاريخ النقل على النحو الموضح حال توقيع العقد، بالإضافة إلى أي شيكات أو دفعات نقدية ناتجة عن عقود الإيجار - إن وجدت - اعتبارًا من ٢٠٢٤/٠٦/٢٤.</p> <p>١٣- في حالة إخلال البائع بتسليم العقار إلى المشتري على النحو المتفق عليه في المادة السابقة، يلتزم البائع بتعويض المشتري عن كامل فترة التأخير حتى تاريخ تمكين الانتفاع الكامل للعقار.</p>
١٢:٢٧ م	اليوم هو التاريخ النهائي للبائع.
١٢:٢٨ م	لن أسمح بالسرقة أو التهديد. أرجو الإفادة، شكرًا.
١٢:٢٩ م	<p>المساعدة شونا</p> <p>في هذه الحالة، اتفق الطرفان على أنه إذا كانت التأخيرات نتيجة لطرف ثالث، يمدد العقد من تلقائياً. يعتبر الإخفاق في القيام بذلك بمثابة انسحاباً من المعاملة.</p> <p>شركة اكس كابيتال غير مسموح لها باتخاذ قرارات نهائية في مثل هذه الحالات، في الواقع، قد تتعرض للمقاضاة إذا قمنا بإرجاع أموالك.</p>
١٢:٣٠ م	<p>عاكف تاسورين ٩٩٧١-٢٠٧-١(٧١٨)+</p> <p>لم أوافق على أي شيء</p>
	هناك تاريخ ومواعيد نهائية للعقد
	لقد قمت بدوري وحتى أنني جهزت الشيكات



المساعدة شونا	يرجى ملاحظة أنني لا أَسْرِقُ أو أَهْدِدُ سَتَظَلُّ أَمْوَالُكَ مَحْفُظَةً بِهَا فِي شَرِكَةِ اكس لحين التوصل إلى نتيجة قانونية. لا يمكننا القيام بأي شيء بهذه الأموال سوى الاحتفاظ بها حتى يتم إكمال أحد الخيارات المذكورة أعلاه.	م ١٢:٣٠
المساعدة شونا	لقطة شاشة: يتفق الطرفان على أنه في حالة حدوث أي تأخير من أطراف ثالثة ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر المطور أو بنك أو ودائرة الأراضي والأموال بدبي أو في العطلات الرسمية أو كلاهما، يمدد العقد من تلقائياً لمدة خمسة عشر (١٥) يوم عمل إضافي لصالح الطرفين للاستمرار في الصفقة.	م ١٢:٣٠
عاكف ناسورين +١(٧١٨)٢٠٧-٩٩٧١	//توجد صورة عدد ٣ شيكات//	م ١٢:٣١
لقد قمنا بدورنا ووفينا بالتزاماتنا. سيتواصل محام مع شركتكم إذا لزم الأمر لتسهيل العملية.		م ١٢:٣١
شكراً لكم		م ١٢:٣١
المساعدة شونا	لست هنا للجدال معك. ليس من سلطتي اتخاذ أي قرارات هنا. وظيفتي هي العمل لمصلحتك بأفضل شكل ممكن. كل ما يمكنني فعله هو توضيح الخيارات المتاحة لك وتنفيذ المسار المفضل لديك. يرجى إبلاغي بكيفية رغبتك في الاستمرار	م ١٢:٣٢
عاكف ناسورين +١(٧١٨)٢٠٧-٩٩٧١	لماذا يتم الضغط علي لتوقيع التمديد؟ لقد قمنا بدورنا وعملنا بجد وسرعة	



م ١٢:٣٣	الباقى في أيدي البائعين وليس في أيدينا
م ١٢:٣٣	المساعدة شونا في هذه المرحلة، ليس من المفيد كثيرًا تعيين محام. ومع ذلك، قد يكون الحديث مع محام مفيدًا ليؤكد صحة ما قلته. دبي لديها قوانين صارمة لهذا السبب بالذات.
م ١٢:٣٣	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ سيتواصل محامينا إذا لزم الأمر.
م ١٢:٣٤	المساعدة شونا ردًا على: عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ لماذا يتم الضغط علي لتوقيع التمديد؟ لقد قمنا بدورنا وعلنا بجد وسرعة لقد وقعت على اتفاق يؤكد أنك ستقوم بتمديد العقد في حالة تأخيرات من طرف ثالث. البائع وشركة إعمار ليسا نفس الكيان. لا يمكن تحميله مسؤولية تصرفات شركة إعمار
م ١٢:٣٤	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ ردًا على: المساعدة شونا في هذه المرحلة، ليس من المفيد كثيرًا تعيين محام. ومع ذلك، قد يكون الحديث مع محام مفيدًا ليؤكد صحة ما قلته. دبي لديها قوانين صارمة لهذا السبب بالذات. أفهم ذلك، ولكن لم يتم تسليمنا العقار، ربما يكون البائع قد تأخر، لسنا متأكدين، وليس من مسؤوليتنا الضغط على البائع.
م ١٢:٣٤	فلماذا تحاولون إجباري على توقيع تمديد آخر اليوم؟
م ١٢:٣٤	سأتواصل مع محامي بخصوص هذا الشأن، لا داعي للقلق.
	المساعدة شونا النية هي أن تكتمل الصفقة خلال فترة التمديد. أنا في حيرة من أبن



١٢:٣٦ م	يأتي الالتباس. أفهم أنك ترغب في شراء العقار، وقد جهزت الشيكات. كما أفهم أنك وقعت على اتفاق لتمديد العقد في حالة حدوث تأخيرات من طرف ثالث.
١٢:٣٦ م	ردًا على: عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) + فلماذا تحاولون إجباري على توقيع تمديد آخر اليوم؟ لأنك وقعت عقدًا ينص على أنك ستفعل ذلك.
١٢:٣٨ م	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) + إذن يمكن للبائع أن يأخذ وقته بينما تعالي عائلتي وأطفالي، وبعد ذلك يمكن أن يستمر هذا لعدة أشهر. لا شكرًا، سيتواصل المحامي مع شركتكم أو البائع أو كلاهما للحصول على أفضل حل. شكرًا لكم
١٢:٣٨ م	المساعدة شونا ردًا على: عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) + سيتواصل المحامي معنا، لا داعي للقلق. علم. إذا كانت لديهم أي أسئلة، أنا مستعد للإجابة. لمصلحتك الخاصة، أطلب منك التحرك بسرعة، حيث سيكون للبائع إمكانية تقديم شكوى إلى دائرة الأراضي والأملاك بمجرد انتهاء العقد، مشيرًا إلى الإخلال بالعقد.
١٢:٣٩ م	إنه لا يأخذ وقته. شركة إعمار هي المتسببة في التأخير. الطريقة الوحيدة التي يمكن أن تطول بها هذه القضية لشهور هي رفض التمديد. إما أن نمدد العقد ونكمله خلال فترة التمديد، أو سيتم رفع الأمر إلى المحكمة مما يستغرق عدة أشهر.
	سأنتظر مكالمه محاميك
	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) + إنهم ينتهون من صلاة الجمعة



١:٤١ م	المساعدة شونا حسنًا.
٢:٢٨ م	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ إنهم يطلبون العقد الأول الذي وقعناه
٢:٢٨ م	يرجى إعادة التوجيه حيث لا يمكنني تحديد موقعه من التطبيق الآخر
٢:٣٩ م	المساعدة شونا رسالة معاد توجيهها: //يوجد صورة مرفق //
٢:٣٩ م	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ شكرًا لك الأمر قيد المراجعة. على أي حال، كما ذكرت، ينص العقد بالفعل على فترة ١٥ يوم عمل بسبب التأخير من المطور، وهو ما أوافق عليه. ومع ذلك، لا أرغب في توقيع أي عقود محدثة تتضمن شروطًا أو تواريخ جديدة، وغير ذلك.
٢:٥١ م	المساعدة شونا لن يتم تغيير أي شروط أو تواريخ. إنه نفس العقد تمامًا ولكن مع تاريخ انتهاء سريان مختلف. لتغيير الشروط، يتعين علينا إلغاء هذا العقد وتحرير عقد جديد من البداية.
٢:٥٢ م	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ هذا العقد الذي وقعته بالفعل يحتوي على جميع الشروط التي اتفقنا عليها. تم تنويعي بعدم توقيع عقود إضافية.
	عاكف تاسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨) +١ //رسالة محذوفة //
	المساعدة شونا لن توقع عقدًا إضافيًا، بل نوافق على تمديد العقد الحالي.



٤:١١ م	//توجد لقطة شاشة// هذا هو نفس العقد. يمكننا النقر على أحد هذه الخيارات لتعديل المدة، هذا كل شيء. هذه لقطة شاشة، ولديّ خيارات محدودة هنا.
٤:١٢ م	كما ذكرت في مكالمتنا الآن، كارلوس، فإن التأخير من المطور ناتج عن مشاكل مع البائع ومقاوليه. هذه ليست مشكلتي. شكرًا لك على التفصيل والشفافية.
٥:٢٦ م	عاكف تاسورين +٩٩٧١٠٧١(٧١٨) مرحبًا كارلوس، أرسلت لك والبيائع بريدًا إلكترونيًا. تأكد من أن الجميع متفقون عن ما يتعلق بالعقد CF202405068671. نحن مستعدون لتولي المسؤولية وفقًا للشروط المتفق عليها في هذا العقد والموعد النهائي. شكرًا لك! أتمنى لك عطلة نهاية أسبوع رائعة.

٢٩ مايو ٢٠٢٤	إيصال إصدار شهادة عدم الممانعة، من المفترض أن تستلم بريدًا إلكترونيًا من المطور بشأن ذلك، ومن المتوقع أن تستلم شهادة عدم الممانعة اليوم أو غدًا صباحًا
--------------	--

١٢:١١ م	رسالة معاد توجيهها: //يوجد إيصال غير واضح// إعمار للتطوير ش.م.ع. إيصال رقم: RECT-04035087 التاريخ: ٢٩ مايو ٢٠٢٤ ٥٢٥,٠٠ //غير واضح// حسنين السعدي رقم العميل: ٦٤٩٧٤٨ المبلغ: خمسمائة وخمسة وعشرون درهمًا إماراتيًا وصفر فلس طريقة السداد: بطاقة ائتمان رقم الشيك/الحوالة: MB/VISA/506 المصرفية/التحويل البرقي: مسحوب على: المدير العام التاريخ: ٢٩ مايو ٢٠٢٤
---------	--



الممولون:	لا يوجد
التفاصيل:	رسوم الحصول على شهادة عدم الممانعة للنقل (شاملة ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥% - ٢٥ درهمًا إماراتيًا) رقم الوحدة: ٨١ مجمع رقم C-TH-1093 استلام: سمير باركر ١- يعد هذا الإيصالي مرهون بتحصيل الشيك ٢- يخضع سعر الصرف للعمليات الأجنبية للتحويل وفقًا لأسعار صرف العملات الأجنبية لدى بنك إعمار. ٣- يخضع استلام النقود بالعملات الأجنبية خاضع للتحقق من البنك. ٤- صدرت هذا الوثيقة إلكترونيًا ولا تتطلب التوقيع. ص.ب رقم: ٩٤٤٠، داون تاون دبي الإمارات العربية المتحدة الهاتف: (٨٠٠٣٦٢٢٧) إعمار-٨٠٠ الفاكس: +٩٧١٤٣٦٧٣٧٠٦ //يوجد ختم شركة إعمار للتطوير ش.م.ع.//

١٢:١٢ م	حجز موعد مكتب أمين التسجيل ما زال مقررًا ليوم الخميس في الساعة ٩ ص. بحلول الليلة، إذا استلمنا شهادة عدم الممانعة، يمكننا الذهاب لإتمام النقل يوم الخميس. وإلا ساعمل على إعادة جدولة الموعد ليوم الجمعة في الساعة ٨:٣٠ ص
١٢:١٢ م	صورة معاد توجيهها: الحجز تسجيل البيع ٢٠٢٤/٠٥/٣٠ حالة الحجز تمت الموافقة عليها ٠٩:٣٠ ٠٩:٠٠ صنقر البلوشي ٣٠ دقيقة



عاكف ناسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨)١
لن أريد على هذه الدردشة الجماعية لأنني لا أعرف من هو الشخص الآخر.
غادر عاكف ناسورين ٢٠٧-٩٩٧١ (٧١٨)١ المجموعة
https://eim.ae/iwc_static/layout/shell.html?lang=en-US&none

Subject: **Villa 40 Case**

To: hasanlaw@emirates.net.ae

Date: 08/26/24 12:16 PM

From: Al Saadi <alsaadi@gmail.com>

Screenshot_20240826_111625_WhatsAppBusiness.jpg (2.9MB)

Gmail - Springs 11 Villa 40-Email 1.pdf (60KB)

Gmail - Springs 11 Villa 40-Email 2.pdf (66KB)

Hi,

These are the whatsapp messages between the agent and the buyer for the court case. Also included the 2 emails I sent the buyer.

Thank you

— Screenshot_20240826_111625_WhatsAppBusiness.jpg —



11:16

VoWiFi 4G 88%



Springs 11 buyer-ax c...

Shauna, You



She left already should be there in
10-15 min

May 24, 2024



Shauna Assistant

Hi @Akit Tasoren +1 (718) 207-9971

How are you? Did everything go okay
yesterday at the viewing?

Just to give you a few updates.

- The listing has been removed from Bayut and the other agency has been reported. Anything relating to the property will be removed.
- The NOC has not come through. I've just left Emaar and they have advised it is "under process".
- Carlos will be sending a contract extension request today. Please let us know once you have accepted it.

If you have any questions, please let
me know.

11:15 AM

Akit Tasoren +1 (718) 207-9971

Hello and good day, we are fine no
need for an extension. Please go



need for an extension. I need to go
ahead and reimburse me my funds
(450k) via bank transfer

Account Holder Name : Akif
Muhammed Tasoren
Bank Name : Mashreq Bank
Account Number : 019101426125
IBAN : AE150330000019101426125



Correction 482,500. This is sad

My family and I worked so hard for
this



Shaun Assistant

Hi @Akif Tasoren +1 (718) 207-9971
Unfortunately, it's not such a simple
process. You can of course opt to
withdraw from the deal but in that
case either you would agree to forfeit
the deposit, or it would need to go to
court where the seller would have a
claim to receive it.

The contract included a clause to
extend the contract in the case of
third party delays. In this instance it
is Emaar causing the delay as they
need to undertake an inspection
before releasing the NOC. The
seller is not at fault, he's extended
every effort to move the transaction



every effort to move the transaction along quicker, and does not wish to terminate the contract.

Our 3 options are as follows:

- Sign to forfeit the 10% deposit
- Extend the contract and complete the transaction
- Cancel the extension request and allow the seller...

A

Akif Tasoren +1 (718) 207-9971

We are not opting out but the deadlines weren't met

I know how to read contracts and the Seller isn't meeting the obligations

A

Shauna Assistant

This would be deemed a request to withdraw from the contract.

In Dubai all contracts must complete and the complete in one of 4 ways.

- The transaction completes
- Both parties sign to agree they wish to end the contract
- One party signs to admit failure to complete the contract
- The contract goes to court where it will be decided which party is at fault

A

Akif Tasoren +1 (718) 207-9971

agree in writing to modify those dates

12 The Seller undertakes to hand over the contract to the



12. The seller undertakes to deliver the property to the buyer on the date of transfer as it previewed when signing the contract, along with any checks or cash payments arising from lease agreements - if any - from 06/24/2024.

The seller undertakes to deliver the property to the buyer on the date of transfer of ownership in the condition it was in when concluding the contract, along with any checks or cash amounts arising from the rental contracts - if any - as of 06/24/2024.

13. In the event of a breach of the Seller to hand over the property to the Buyer as agreed in the above article, the Seller shall compensate the Buyer for the entire period of delay until the date of enabling full utilization of the property.

In the event that the seller fails to deliver the property to the buyer as agreed upon in the previous clause, the seller is obligated to pay the equivalent fee to the buyer for the period of delay until the date on which he is able to fully benefit from the property.

14. In the event that the seller fails to deliver the property to the buyer as agreed upon in the previous clause, the seller is obligated to pay the equivalent fee to the buyer for the period of delay until the date on which he is able to fully benefit from the property.

12:27 PM



Today is the final date for the seller

I will not be robbed nor threatened.
Please advise thank you



Shauna Assistant

In this instance both parties have agreed that if 3rd party delays are the cause, the contract will automatically be extended. Failure to do so would be considered removing yourself from the deal.

AX CAPITAL are not allowed to make final decisions in instances like this. In fact, we would be sued for returning your funds.



A

Akil Tasdren FI (718) 207-9971

I didn't agree to anything

There's a contract date and deadlines

I've done my part and even go the checks ready



Shauna Assistant

Please note, I am not robbing or threatening. Your funds will be held with AX until a legal conclusion is come to. We can do nothing with these funds except hold them until one of the above options is completed.

Shauna Assistant

Both Parties agree that in case of any delay from third parties calendar occurrence including but not limited to Developer, Bank Dubai Land Department, and/or public holidays, this agreement will automatically extended for additional fifteen (15) working days benefit of the Parties to move the deal forward

12:30 PM

A

Akil Tasoreen +1 (718) 207-9971



12:31 PM

We did our part and fulfilled our obligations. I'll have an attorney contact your firm if need be to smoothen the process

Thank you

Shauna Assistant

I'm not here to argue with you. I don't get to make any decisions here. My job is to work in your best interests. All I can do is outline your options and action your preferred route.

Please advise how you would like to proceed.

A

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971

Why am I being pushed to sign an extension? We fulfilled our part and worked very hard and swiftly

The rest is in the sellers hands not ours

Shauna Assistant

At this stage there's not much point in contracting a lawyer. However speaking to one may be helpful so they can confirm what I have said is correct. Dubai has strict laws for this exact reason.

A

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971

I'll have our attorney reach out if



I'll have our attorney reach out in anything



Shauna Assistant

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971
Why am I being pushed to sign an extension? We fulfilled our part and worked very hard and swiftly

You signed an agreement confirming you would extend in the case of 3rd party delays. The seller and Emaar are not one and the same. He cannot be held responsible for Emaars actions.

A

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971

Shauna Assistant

At this stage there's not much point in contracting a lawyer. However speaking to one may be helpful so they can continue

I understand but we weren't handed the property, maybe the seller moved to slow we are not sure not is it our obligation to push the seller

So why are you guys trying to make me sign another extension today?

I'll have the attorney reach out, no worries



Shauna Assistant

The intention is that the transaction will complete during the extension period. I'm confused where the



confusion is.

My understanding is that you want to buy the property, and have drafted the cheques. I also understand you signed an agreement to extend in the case of 3rd party delays.

Akif Tasoreh +1 (718) 207-9971

So why are you guys trying to make me sign another extension today?

Because you signed a contract saying you would.

A

Akif Tasoreh +1 (718) 207-9971

So the seller can take their sweet time while my family and children suffer, next thing you know this gets dragged out for months . No thanks I'll have the attorney contact your firm and/or the seller for the best solution. Thank you

7

Shauna Assistant

Akif Tasoreh +1 (718) 207-9971

I'll have the attorney reach out, no worries

Noted. If they have any questions, I'm happy to answer. For your own benefit, I would ask you move swiftly, as the seller will be able to raise a DLD complaint once the contract expires citing a breach of contract.

He's not taking his time. Emaar is.



The only way this gets dragged out for months is by refusing to extend. Either we extend and complete the contract within the extension period, or it gets taken to court which takes months.

I will wait for your attorneys call.

A

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971

They are finishing up their Friday prayer



Shauna Assistant

Okay.

A

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971

They are requesting the first contract we signed

Please forward as I can't locate it from the rest app



Shauna Assistant

Forwarded



CF202405068671_V1_0510T105
525_dd755056-73b8-4edd-b11b...

8 pages • 307 KB • PDF



A

Akif Tasoren +1 (718) 207-9971

Thank you. It's under review. In any case, as you mentioned it already states the 15 business days due to delays from developer which I'm ok with, however I wish not to sign any updated contracts with updated terms/dates etc.



Shauna Assistant

No terms or dates would be changed. Its the exact same contract just with a different expiry date.


To change terms we would need to cancel this one and create a new contract from scratch.

A

Akif Tasoren +1 (718) 207-9971

This contract that I've already signed has all the terms that we agreed on. I'm advised not to sign additional contracts.

Akif Tasoren +1 (718) 207-9971

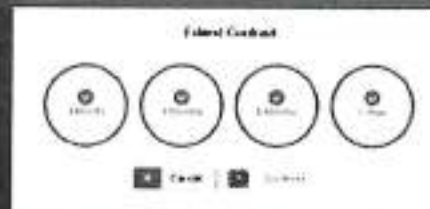
 This message was deleted



Shauna Assistant

You're not signing an additional contract. It's agreeing to extend the current one.





This is the same contract we can click on one of these options to extend the duration, that is all, this is a screenshot, I have limited options here

4:11 PM ✓✓

A

Akil Tasoren +1 (718) 207-9971

As you mentioned in our call just now Carlos, the developer delay is caused due to the seller and his contractors issue. This is not my problem. Thank you for the details and transparency.

11:21 PM

Hey Carlos , I emailed you and the seller. Make sure everyone's on the same page regarding contract CF202405068671. We are ready to take ownership upon the agreed terms of this contract and deadline. Thank you! Have a great weekend

5:26 PM

May 29, 2024



Receipt for the NOC issuance, you should receive an email from the Developer about it, expected to receive the NOC today or tomorrow morning

tomorrow morning

Citation:

[illegible]

the trustee office booking is still on Thursday at 9am, by tonight, if we received the NOC we can go to transfer on Thursday, if not I will reschedule for Friday at 8:30am

Booking

30-05-2024
09:00 - 09:30

30 mins

Sale Registration

 Booking status **Approved**

Sungar Aliyev 

4:12 PM



I wont be responding to this group

chat as I dont know who the other person is

Araf Tagoreh +1 (616) 207-1111



Message

