

لدى محكمة إستئناف دبي – الموقرة

الإستئناف رقم 254 / 2024 عقاري

بالدعوى رقم 908/ 2023 عقاري

إجتماع إدارة الدعوى الأول في 2024/04/23

مقدمة من :-

المستأنف : نافروز عثمانوف

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المستأنف ضده / بهاتيا ناريندرا منجنمال

بوكالة المحامين / عبد الله الطاهر ومحمد الصابري

حافظة المستندات

م	البيان
1	صورة من الحكم المستأنف الصادر بالدعوى رقم 2023/908 عقاري دبي بتاريخ 14 مارس 2024
2	صورة من عقد شراء المستأنف الشقة الأخرى رقم 804 في مبنى اوبرا جراندي بتاريخ 2022/01/26 قبل تاريخ تفعيل العقوبات الدولية ومنع التحويل من روسيا وقبل بدء الحرب الروسية الأوكرانية وصورة من سندات سداد بعض أقساط الشقة وصورة من خطة التقسيط الميسرة لقيمة الشقة مما يثبت يقيناً أن شراء الشقة الأخرى لم يكن بعد الحرب الروسية الأوكرانية وأن تسجيل الشقة باسم المستأنف بتاريخ 2022/04/29 وفق الشهادة الصادرة من دائرة الأراضي والأملاك – التي استند إليها الحكم - لا يعني ابدأً أن المستأنف اشترى الشقة الأخرى بتاريخ التسجيل في 2022/04/29 بل أن شراء الشقة كان بتاريخ 2022/01/26 قبل الحرب الروسية الأوكرانية بموجب خطة سداد وفق الأقساط الميسرة مما لم يحتاج معه المستأنف لتحويل مبالغ مالية كبيرة من خارج الدولة بخلاف الشقة موضوع الدعوى والتي تبلغ قيمتها 5,000,000 درهم سدد منها المستأنف مقدم 470,000 درهم والتي

كان يتوجب على المستأنف أن يسدد باقي قيمة الشقة 4,530,000 درهم دفعة واحدة قبل تاريخ 2022/03/22 اضافة لرسوم تسجيل الشقة والضريبة ولم يتمكن من ذلك بسبب القوة القاهرة وعدم تمكنه من تحويل المبلغ من حسابه في روسيا قبل 2022/03/22، مما يثبت خطأ الحكم المستأنف في الواقع وقصوره عن الإحاطة بوقائع الدعوى ومستنداتها وفساد استدلاله حينما قضى " وكان المدعى عليه قد تخلف عن تنفيذ التزامه بسداد كامل الثمن في الميعاد المحدد ولم يبادر بأدائه في تاريخ 2022/3/22 أو بعده ودون أن يكون هناك قوة القاهرة حالت دون تنفيذه للعقد لا سيما وأنه تملك عقاراً أخبر بتاريخ 2022/4/29 في ظل ذات الظروف وهو الأمر الذي تخلص معه المحكمة إلى أن المدعى عليه هو من أخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد والحصول على العربون " دون أن يميز الحكم المستأنف في خطأ بالواقع بين تاريخ شراء الشقة الأخرى في 2022/01/26 بالاقساط وبين تاريخ تسجيلها بتاريخ 2022/04/29 مما ينفي صحة الأساس الواقعي الذي استند اليه الحكم المستأنف مخالفاً بحقوق المستأنف وصدوره قاصراً عن الإحاطة بوقائع الدعوى مستنداتها

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام والتقدير،،،

بالوكالة عن المستأنف

المحامي سعيد عبد الله السويدي



مستند رقم

" 1 "



SVM-5762/2024



بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
محاكم دبي الابتدائية

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الخميس الموافق ١٤ مارس ٢٠٢٤ بمقر محاكم دبي الابتدائية بدبي  
برئاسة القاضي / طه امين طه ابو العلا  
في الدعوى رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠٢٣ عقاري

مدعى: بهاتيا ناريندرا منجنمال

مدعى عليه: نافروز عثمانوف

اصدرت الحكم التالي

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق:

- حيث تتحصل وقائع الدعوى في أن المدعى عقد الخصومة قبل المدعى عليه بموجب صحيفة قيدت الكترونياً وأعلنت قانوناً ابتغاء الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى مبلغ (٤٧٠,٠٠٠ درهم) والفائدة القانونية بواقع ٥% من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام والرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

- على سند من أنه بموجب إتفاقيه البيع الابتدائي رقم ٢٥٩٦٢/٢٠٢١ ابتاع المدعى عليه الوحدة محل التداعى من المدعى لقاء ثمن مقداره (٥٠٠٠,٠٠٠ درهم) سدد منها عربون مبلغ وقدره (٤٧٠,٠٠٠ درهم) استلمها الوسيط العقاري شركه دى ايه ان دى بى للعقارات عند توقيع العقد الا ان المدعى عليه امتنع عن سداد باقى الثمن واكمال التعاقد بحجة وجود قوة قاهره هي الحرب بين روسيا وأوكرانيا على الرغم من ان هذا السبب لا يمثل عائقاً او مانع لاستكمال التعاقد لا سيما وان وسائل الدفع وسداد باقى الثمن متاحة ولا توجد عوائق تحول دون تنفيذ المدعى عليه التزاماته وان ما ساقه ما هي الا أسباب للتهرب من تنفيذ العقد وهو ما يترتب عليه احقية المدعى في طلب فسخ العقد والحصول على العربون ومن ثم فقد اقام الدعوى للقضاء له بطلباته سالفه البيان.

- قدم المدعى سنداً للدعوى حافظة مستنداتٍ قرر انها طُويت على صورٍ من- عقد البيع- سند الدعوى- تقرير خبرة فى الدعوى ٦٤/٢٠٢٣ تعيين خبره - شهادة من دائره الاراضى والاملاك - ايصالات استلام مبلغ العربون -انذار عدلى.

- وحيث إن الدعوى تداولت بالجلسات على النحو الموضح تفصيلاً بمحاضر الجلسات وفيها قدم المدعى عليه مذكرتين بدفاعه طلب فيهما رفض الدعوى وقدم المدعى مذكرتين صمم فيهما على الطلبات وحافضة مستندات طويت على افادة صادرة من دائره الاراضى والاملاك، والمحكمة قررت حجز الدعوى للحكم لجلسة ٣٠/١/٢٠٢٤ وبذلك الجلسة قررت مد اجل الحكم لجلسة اليوم.

- وحيث أن المدعى عليه مثل بالجلسات ومن ثم يكون الحكم الصادر في حقه حضورياً عملاً بالمادة (٥٤) من قانون الاجراءات المدنية. - وحيث انه عن موضوع الدعوى وكان من المقرر ان سبب الدعوى هو المصدر القانوني للحق المدعى به وعلى محكمة الموضوع أن تتقيد بسبب الدعوى واعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانوني الصحيح في حدود السبب الذي يستند إليه المدعى وفي نطاق طلباته المقدمة منه والعبرة في تكييف الدعوى هي بحقيقة هذه الطلبات وأن تتقيد في حكمها بحدود ما قدم إليها منها سواء في تحديد موضوعها أو الخصوم فيها " الطعن رقم ٢٠٤/٢٠١٦ احوال شخصية " ومن المقرر أن عقد البيع هو من عقود المعاوضات الملزمة للجانبين ووفقاً لنص المادتين ٢٤٣/٢ و ٥١١ من قانون المعاملات المدنية يجب على كل من المتبايعين أن يبادر إلى تنفيذ ما أوجبه العقد عليه من التزامات إلا ما كان منه مؤجلاً " و أن مفاد نص المادة ٤٢٩ من قانون المعاملات المدنية أن الالتزام المقترب بأجل لا يكون نافذاً إلا في الوقت الذي ينقضي فيه الأجل ومن المقرر ان النص في المادة ١٤٨ من قانون المعاملات المدنية رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ على أنه: "١- يعتبر



SVM-5762/2024



دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك. ٢- فإذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزء العدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول ، فإذا عدل من دفع العربون ففقدته وإذا عدل من قبضه رده ومثله " يدل على أنه، لئن كان لدفع العربون دلالة على أن المتعاقدين أرادا أن يجعلاهما باتاً لا يجوز العدول عنه إلا أن شروط الاتفاق أو العرف قد تقضي بغير ذلك فيما لو اتفق المتعاقدان على أن دفع العربون هو جزء العدول عن العقد، والمرجع في بيان دلالة العربون هو بما تستقر عليه نية المتعاقدين واعطاء العربون حكمه القانوني ولمحكمة الموضوع أن تستظهر هذه النية من ظروف الدعوى ووقائعها لتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو عربون في عقد بيع بات أم أنه عربون في بيع مصحوب بخيار العدول. الطعن رقم ٢٦٨ / ١٩٩٠ حقوق".

وحيث أنه لما كان ما تقدم وكان الثابت من الاطلاع على عقد البيع سند الدعوى أن البند (٦) منه قد تضمن النص على أن " إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند " ٣ " أو عجز عن اتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته فللبائع الحق في فسخ العقد والحصول على العربون طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها ، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل الشروط أو المواعيد " ، كما تضمن البند (٧) في ذات العقد النص على أن " إذا تراجع البائع عن اتمام 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 الشروط أو المواعيد " ومن ثم يكون سبب الدعوى حسبما هو منصوص عليه في هذين البندين هو بيع بالعربون مصحوب بخيار العدول لكل من طرفيه وأن موضوع الدعوى هو مطالبة البائع بفسخ العقد وإلزام المشتري بقيمة العربون اعمالاً للبند (٦) من العقد سند الدعوى المشار اليه سلفاً وعليه تمضي المحكمة في نظر الدعوى على هذا الاساس

وحيث أنه من المقرر في قضاء التمييز وفقاً للمادة ٥٥٦ من قانون المعاملات المدنية - أن الأصل في تحديد ميعاد الثمن يكون بالاتفاق بين المتبايعين ، فإن لم يوجد اتفاق بينهما في هذا الشأن فإن المشتري يكون ملزماً بدفع الثمن عند التعاقد وقبل تسليم المبيع أو المطالبة به ، أي أن وفاء المشتري بالتزامه بأداء الثمن أسبق على التزام البائع بالتسليم الحكمي للعقار المبيع للمشتري بتسجيله في اسم الأخير طبقاً للمادة ٥٢٨ من ذات القانون - بما مؤداه - أن البائع لا يُعد مخلاً بالتزامه بنقل ملكية العقار المبيع للمشتري إذا أخل الأخير بالوفاء بأداء كامل الثمن في الميعاد المحدد له أو لم يبادر إلى أدائه قبل طلبه نقل ملكية العقار إلى اسمه في حالة عدم الاتفاق على ميعاد محدد لأداء الثمن، ومن ثم لا يلزم برد العربون ومثله وفقاً للمادة ١٤٨ / ٢ من القانون المذكور " الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٢٠١٠ عقاري " ومن المقرر أن سلطه فهم وتحصيل الواقع في الدعوى تستقل به محكمه الموضوع طالما كان استخلاصها سائغاً وان لها مطلق السلطة في بحث وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن اليه منها - وتفسير المحررات بما لا يخرج عن مضمونها، " الطعن رقم ١٦١ لسنة ٢٠١٠ مدني " وكان الثابت من عقد البيع سند الدعوى أن الطرفين اتفقا في البند (٢) منه الوارد تحت عنوان " الشروط والأحكام " على أن " يلتزم الطرف الأول- البائع - بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية كما يتعهد بإتمام جميع الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدي دائرة الأراضي والاملاك باسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد اقضاه ٢٠٢٢/٣/٢٢ ، واتفقا في البند (٣) على أن " وافق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي أ - شيك تأمين " عربون " بمبلغ ٤٧٠,٠٠٠ درهم عند توقيع العقد، ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار عن طريق شيك مدير أو أي وسيلة أخرى مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الأراضي والاملاك على النحو التالي ..... " ، ومتى كان ما تقدم وكان المدعى عليه قد تخلف عن تنفيذ التزامه بسداد الثمن المتفق عليه على النحو الوارد بالبند رقم (٣) من العقد سند الدعوى وكانت الأوراق قد جاءت خلوا من تنفيذ المشتري لالتزامه بسداد كامل الثمن في الميعاد المحدد ولم يبادر بأدائه في تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٢ أو بعده ودون أن يكون هناك قوة قاهرة حالت دون تنفيذه للعقد لاسيما وأنه تملك عقاراً آخر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٩ في ظل ذات الظروف وهو الأمر الذي تخلص معه المحكمة إلى أن المدعى عليه هو من اخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد والحصول على العربون مبلغ وقدره (٤٧٠,٠٠٠ درهم) ومن ثم تقضى المحكمة بإلزام المدعى عليه بهذا المبلغ وذلك على نحو ما سيرد في المنطوق.

وحيث أنه عن طلب الفائدة القانونية وكان الثابت من الأوراق أن المبلغ المطالب به دين ومعين المقدار وحال الأداء ولا يخضع لتقدير



في الدعوى رقم 908/2023/41



SVM-5762/2024



القضاء ومن ثم فإن المحكمة تقضي بالفائدة القانونية بواقع ٥% سنوياً على المبلغ المقضى به من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام .  
- وحيث انه عن المصروفات شاملة مقابل اتعاب المحاماة فان المحكمة تلزم بها المدعى عليه عملاً بالمادة (١٣٣) من قانون الاجراءات المدنية.

#### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً بفسخ عقد البيع سند الدعوى والزمّت المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى قيمة العربون مبلغ مقدارة (٤٧٠.٠٠٠ درهم) وفائدة ٥% على هذا المبلغ من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد والرسوم والمصروفات والـ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة.

#### التوقيع

القاضي / طه امين طه ابو العلا



CSC41-CY2023-CSN908-DJ12875

الهيئة المبيّنة بصدر هذا الحكم هي التي سمعت المرافعة وحجزت الدعوى للحكم وأصدرت الحكم ووقعت عليه، أما الهيئة التي نطقت به فهي المشكلة وفق محضر جلسة النطق به.

مستند رقم

" 2 "



## OFFER TO PURCHASE

Date: 26-Jan-2022

Vendor: Emaar Development P.J.S.C

Project: Opera Grand

Property: DD Opera Grand-8-804

Building / Phase: Opera Grand

Unit: 804

No. of Bedrooms: 2 Bedrooms

Total Area: 1,638 sq.ft

Purchase Price: AED 6,808,888

VAT %: 0.00 %

Purchase Price Incl. of VAT: AED 6,808,888

First Instalment Payment ("Deposit"): AED 1,021,333 /-

التاريخ: 26-Jan-2022

البائع: إعمار للتطوير ش.م.ع

المشروع: جرانند أوبرا

الوحدة العقارية: DD Opera Grand-8-804

البنية / المرحلة: Opera Grand

رقم الوحدة: 804

عدد الغرف: غرفة وصاله 2

المساحة الإجمالية: 1,638 sq.ft

ثمن الشراء: 6,808,888 درهم إماراتي

ضريبة القيمة المضافة: 0.00 %

ثمن الشراء شاملاً لضريبة القيمة المضافة: 6,808,888 درهم إماراتي

الدفعة الأولى ("العربون"): 1,021,333 درهم إماراتي

Purchaser 1 Information	معلومات المشتري رقم 1
Name: Navruz Usmonov	الاسم: نافروز أوسمونوف
License No. (For legal entities):	رقم الرخصة (للشركات):
Country of Incorporation:	البلد الذي تأسست فيه:
Nationality: Russian Federation	الجنسية: الاتحاد الروسي
Passport No: 661537958	رقم جواز السفر: 661537958
P.O. Box / Postal Code: 125222	الرمز البريدي / ص.ب.: 125222
City: Moscow, Country: Russian Federation	المدينة: موسكو، البلاد: الاتحاد الروسي
Address: Street General Belobradov 21, Apartment 51	العنوان: شارع عام بيلوبرادوف 21، شقة 51
Mobile: 0079254088551	الجوال: 0079254088551
Telephone: 00971585746899	الهاتف: 00971585746899
Email: noorooz.usmanov@zohomail.com	البريد الإلكتروني: noorooz.usmanov@zohomail.com
Note and Warning: The above address/contact details are considered the Purchaser's primary address and chosen domicile and shall be printed on the Vendor's Sales and Purchase Agreement. Such contact details including email and mobile number shall be used i) for all communications/correspondences with the Purchaser and ii) to transact with the Vendor on digital channels like websites and applications. Sharing your contact details information and/or passwords with others may give them access to your personal information as well as the possibility to transact with the Vendor in your name and on your behalf.	ملاحظة وتحذير: إن العنوان/بيانات الاتصال أعلاه تعتبر العنوان الأساسي والمختار للمشتري وسيتم طباعتها على اتفاقية البيع والشراء الخاصة بالبائع. إن بيانات الاتصال هذه بما فيها البريد الإلكتروني ورقم الجوال سيتم استعمالها (أ) في جميع الاتصالات/المراسلات مع المشتري و (ب) للتعامل مع البائع على القنوات الرقمية مثل المواقع الإلكترونية والتطبيقات. إن مشاركة بياناتك هذه و/أو كلمات المرور مع الآخرين سوف تتيح لهم الوصول إلى معلوماتك الشخصية، كما وإمكانية إجراء المعاملات مع البائع باسمك وبثقتك. إن مشاركة معلوماتك الشخصية، كما وإمكانية إجراء المعاملات مع البائع باسمك وبثقتك.

- This unconditional and irrevocable Offer to Purchase the Property is made by the abovementioned purchaser(s) (the "Purchaser") to the Vendor and is binding on the Purchaser. The sale of the Property is subject to approval by the Vendor as per Clause (3) below.
- The Purchaser unconditionally, irrevocably and finally agrees to purchase the Property from the Vendor at the above Purchase Price, in accordance with the below Payment Schedule:

- قدم عرض شراء الوحدة العقارية هذا، وهو غير مشروط وغير قابل للتقاضي، من قبل المشتري/المشتريين المذكور/المذكورين أعلاه ("المشتري") إلى البائع، وهو ملزم للمشتري. إن بيع الوحدة العقارية يخضع لموافقة البائع وفقاً للبند (3) أعلاه.
- يوافق المشتري، دون قيد أو شرط وبشكل نهائي، غير قابل للرجوع عنه، على شراء الوحدة العقارية من البائع مقابل ثمن الشراء المذكور أعلاه، وفقاً لجدول الدفع التالي:

Sr. No رقم القسط	Ins tallment Date تاريخ القسط	Milestone	نسبة البناء/الدفعات	Payment Percentage نسبة الدفع	Amount المبلغ	VAT Amount قيمة ضريبة القيمة المضافة	Amount Incl. of VAT المبلغ شاملاً لضريبة القيمة المضافة
1	26-Jan-2022	1st Installment	القسط الأول	15 %	1,021,333	0	1,021,333
2	1-Feb-2022	On Handover	على التسليم	10 %	680,889	0	680,889
3	1-May-2022	3 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 3	5 %	340,444	0	340,444
4	1-Aug-2022	6 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 6	10 %	680,889	0	680,889
5	1-Nov-2022	9 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 9	10 %	680,889	0	680,889
6	1-Feb-2023	12 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 12	10 %	680,889	0	680,889
7	1-Aug-2023	18 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 18	10 %	680,889	0	680,889
8	1-Feb-2024	24 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 24	10 %	680,889	0	680,889
9	1-Aug-2024	30 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 30	10 %	680,889	0	680,889
10	1-Feb-2025	36 months from the Handover Date	أشهر من تاريخ التسليم 36	10 %	680,888	0	680,888

- During a period of one hundred twenty (120) days from the date of signing this Offer to Purchase, the Vendor shall be entitled not to proceed in the sale of the Property at any time, and to terminate this Offer to Purchase without the need to disclose the reason for termination, and without the need for any legal proceedings or court judgment, and without any liability whatsoever. In case of such termination, and subject to the receipt of the Deposit in full, the Vendor shall refund the Deposit to the Purchaser without any interest and without any other compensation of any kind. The Purchaser hereby explicitly and finally waives any rights to claim any interest or compensation in respect of the foregoing that might be provided / allowed under any applicable laws. The signature by the Vendor on the Vendor's Sales and Purchase Agreement shall constitute an approval by the Vendor to sell the Property to the Purchaser.
- The Purchaser shall provide complete and accurate contact information, as requested in this Offer to Purchase, and submit it to the Vendor on the signing hereof.

- خلال فترة مئة وعشرين (120) يوماً من تاريخ توقيع عرض الشراء هذا، يحق للبائع عدم المضي في بيع الوحدة العقارية في أي وقت يشاء، وإنهاء عرض الشراء هذا دون الحاجة إلى الكشف عن سبب الإنهاء، ودون الحاجة إلى أية إجراءات قانونية أو حكم قضائي، ودون أي مسؤولية من أي نوع كانت. وفي حالة الإنهاء هذه، وشرط أن يكون قد تم قبض العربون بالكامل، يقوم البائع بإرجاع العربون إلى المشتري دون أية فوائد أو أي تعويض آخر من أي نوع كان. ويتنازل المشتري بموجبيه بشكل نهائي وصريح عن أية حقوق في المطالبة بأية فائدة أو تعويض قد يكون منصوص عليها أو مسموح بهما بموجب أية قوانين معمول بها. ويعتبر توقيع البائع على اتفاقية البيع والشراء تأكيداً منه على قبوله بيع الوحدة العقارية للمشتري.

- يجب على المشتري توفير معلومات كاملة ودقيقة للاتصال به، كما هو مطلوب في عرض الشراء هذا، وتقديمها للبائع بتاريخ توقيع عرض الشراء هذا.

## OFFER TO PURCHASE

5. The Purchaser shall pay the above Deposit by means of payment acceptable to the Vendor on the date of signing hereof (or on any other date specified by the Vendor in writing for this purpose). The Vendor may, at its sole discretion, request the Purchaser to pay the above Deposit by more than one means of payment (such as, and without limitation, to pay a portion of the Deposit by credit card or cheque and the balance to be effected by wire transfer to the Vendor's bank account). The Purchaser agrees to and accepts the foregoing provisions and that except in case of termination by the Vendor in accordance with Clause (3) above, the Deposit (or any paid portion thereof) is not refundable to the Purchaser for any reason whatsoever.
  6. In addition to the Purchase Price, the Purchaser agrees to pay on the date of this Offer to Purchase, all pre-registration/registration charges, and any other related amounts, as may be levied by the Land Department from time to time, for the pre-registration/registration of the Property with the Land Department. The pre-registration and/or final registration charges may be changed by the Land Department and/or the Vendor from time to time, and the Purchaser undertakes to pay any additional or changed charges. Moreover, the Purchase Price is exclusive of all taxes which shall be borne by the Purchaser.
  7. The Purchaser shall sign the Vendor's Sales and Purchase Agreement not later than (5) five working days from the date on which the Purchaser is notified by the Vendor to sign the Vendor's Sales and Purchase Agreement. For the avoidance of doubt, the signature of the Purchaser on the Vendor's Sales and Purchase Agreement shall not affect the rights of the Vendor under the above Clause (3). If the Purchaser fails to sign the Vendor's Sale and Purchase Agreement within the prescribed period for any reason whatsoever, this Offer to Purchase shall automatically terminate upon the expiry of said period and the Deposit shall be forfeited to the Vendor, without need for notice or any further proceedings, legal or otherwise. The Vendor may, at its sole discretion, extend the aforesaid period for further period(s), in which case automatic termination of this Offer to Purchase and the right to forfeit the Deposit will apply on the first day following the extended period.
  8. If any amount is paid by cheque and the cheque is not settled by the bank, if the pre-registration/registration charges and fees have not been settled by the Purchaser in a timely manner and/or if the Deposit has not been received by the Vendor in full within the time period specified in Clause (5) above, the Vendor may immediately terminate this Offer to Purchase without the need for notice or any further proceedings (legal or otherwise) or court judgment and any amounts received by the Vendor pursuant to this Offer to Purchase shall be absolutely forfeited by the Vendor. Such termination shall be without prejudice to the Vendor's right to recover the Deposit amount in full and/or cheque value from the Purchaser or any additional amount as compensation. The Vendor may, at its sole discretion, allow the Purchaser to substitute the returned cheque by another form of payment acceptable to the Vendor or extend the time period for the full payment of the Deposit and/or pre-registration/registration charges.
  9. All payments made by the Purchaser pursuant to this Offer to Purchase shall be effected in Arab Emirates Dirham-AED (the lawful currency of the United Arab Emirates). In the event any payment is effected in any other currency for any installment, the credit to the Purchaser account would be given based on amount realized in AED by the Vendor. Accordingly, any shortfall/surplus due to exchange rate differences shall be recovered/adjusted towards the next installment payment.
  10. Subject to Clauses (3) and (7) above, and until the signing of the Vendor's Sales and Purchase Agreement, this Offer to Purchase shall constitute a binding and enforceable contract on the Purchaser for the purchase of the Property subject to the terms and conditions of the Vendor's Sales and Purchase Agreement, a copy of which has been made available to the Purchaser for inspection prior to the signing hereof. This Offer to Purchase is not transferable or assignable by the Purchaser and any such attempted transfer or assignment will be considered null and void.
  11. In the event the handover date of the Property shall occur prior to the payment of the Purchase Price in full, the Purchaser shall provide the Vendor with acceptable means of payment for the remaining balance of the Purchase Price in the form of cheque(s) drawn on a bank in the United Arab Emirates (otherwise the possession of the Property shall be provided to the Purchaser after full payment of the Purchase Price).
  12. The Purchaser irrevocably and finally represents and confirms, at the Purchaser's full responsibility, having complied with all regulations, laws and requirements in all relevant jurisdictions (inter alia all relevant exchange control requirements) and obtained all licenses, consents or permissions that are required to enter into and perform his/its obligations under this Offer to Purchase and/or under any document executed or to be executed pursuant to this Offer to Purchase.
  13. The Purchaser guarantees at the Purchaser's sole responsibility that all payments of any kind made under or pursuant to this Offer to Purchase are paid by funds of legitimate source and that the same are not the proceeds of any crime or illegal activity.
  14. The Purchaser irrevocably and finally agrees and authorizes the Vendor (including its parent company and their affiliates and subsidiaries) (together the "Group") to collect, transfer, store and use the Purchaser's information for any legitimate purpose inter alia for internal record keeping, to contact the Purchaser either directly or through any third party service provider and/or to comply with any legal requirements. The Purchaser accepts and agrees that although the Group employs security measures in order to protect the information of its customers, the Group cannot guarantee that the security measures will protect against the loss or misuse of the Purchaser's information and accordingly the Group shall bear no responsibility of any kind in respect thereof.
  15. Without prejudice to any other rights or remedies available to the Vendor, the Purchaser shall pay to the Vendor all costs and expenses of any kind (including without limitation and as applicable the legal fees, the notary public fees, the Dubai Land Department deregistration fees, etc.) incurred by the Vendor as a result of or in connection with (i) claiming, serving notices or suing to recover the payment of any sum due to the Vendor under this Offer to Purchase; or (ii) the enforcement of or the preservation of any rights of the Vendor hereunder.
  16. The Purchaser shall pay the services fees attributable to the Property. Without prejudice to any other rights or remedies available to the Vendor, if the Purchaser fails to pay any installment of the Purchase Price when due and/or if upon receiving a written notification from the Vendor and/or the manager of the Building/Project the Purchaser fails to pay the service fees attributable to the Property on the due date specified in the said notification, the Purchaser shall be obliged to pay a late payment charge at the rate of one percent (1%) per month on all outstanding payments for each day that any such payments are in default.
  17. The Purchaser shall abide by and ensure the compliance of all occupants of the Property with the master community declaration as well as with the Project and Building rules and regulations. The Purchaser should obtain chilled water air conditioning and liquefied petroleum gas (LPG) exclusively and solely from the service provider(s) appointed by the Vendor. The Purchaser shall ensure that no other air conditioning/cooling system and/or LPG supplies or storage tanks or facilities are installed or used at the Property.
- يقيم المشتري بدفع العريون المذكور أعلاه بواسطة وسيلة دفع مقبولة من البائع بتاريخ توقيع عرض الشراء هذا (أو بأي تاريخ آخر يحدده البائع خطياً لهذه الغاية). ويحق للبائع، وفقاً لتقديره المطلق، الطلب من المشتري دفع العريون المذكور أعلاه بواسطة أكثر من وسيلة دفع (على سبيل المثال لا الحصر أن يتم دفع جزء من العريون بواسطة بطاقة الائتمان أو الشيك والرصيد المتبقي بواسطة حوالة بنكية إلى حساب البائع المصرفي). قبل المشتري ووافق على جميع ما تقدم وبأن العريون (أو أي جزء مدفوع منه)، باستثناء حالة إنهاء عرض الشراء من قبل البائع وفقاً للبند (3) أعلاه، هو غير قابل للإسترداد من قبل المشتري لأي سبب من الأسباب.
- بالإضافة إلى ثمن الشراء، يوافق المشتري على دفع، بتاريخ عرض الشراء هذا، كافة رسوم التسجيل المبني/التسجيل النهائي وأية مبالغ أخرى ذات الصلة قد تفرضها دائرة الأراضي والأملاك من وقت إلى آخر لتسجيل الوحدة العقارية لدى دائرة الأراضي والأملاك. وقد تقوم دائرة الأراضي والأملاك، و/أو البائع من وقت لآخر بتعديل مبلغ التسجيل المبني و/أو رسوم التسجيل النهائي، ويتعهد المشتري بدفع أي رسم تسجيل إضافي أو تعديل. علاوة على ذلك فإن ثمن الشراء لا يشمل الضرائب وسوف يتحملها المشتري.
- يجب على المشتري توقيع اتفاقية البيع والشراء الخاصة بالبائع في مهلة لا تتجاوز (5) خمسة أيام عمل من التاريخ الذي يتم فيه إخطار المشتري من قبل البائع لتوقيع اتفاقية البيع والشراء المذكورة. ومهما كان، إن توقيع المشتري على اتفاقية البيع والشراء الخاصة بالبائع لا يؤثر على حقوق البائع بموجب البند (3) أعلاه. وإذا تخلف المشتري عن توقيع اتفاقية البيع والشراء الخاصة بالبائع خلال المهلة المحددة لذلك لأي سبب كان، ينتهي عرض الشراء هذا تلقائياً عند انتهاء المهلة المذكورة، ويتم مصادرة العريون لمصلحة البائع، دون الحاجة إلى إخطار أو أية إجراءات إضافية، سواء قانونية أو غير ذلك. ويحق للبائع، وفقاً لتقديره المطلق، تمديد المهلة المذكورة لمهلة (أو مهل) أخرى، وفي هذه الحالة يسري الإنهاء التلقائي لعرض الشراء هذا والحق في مصادرة العريون اعتباراً من اليوم الأول الذي يلي انتهاء المهلة الممتدة.
- إذا تم دفع أي مبلغ بواسطة الشيك ولم يتم تسديد قيمة الشيك من قبل البنك، و/أو في حال لم يتم دفع المشتري أو تأخر في سداد رسوم ونفقات التسجيل المبني أو النهائي، و/أو إذا لم يتم استلام كامل العريون من قبل البائع في غضون المهلة المحددة في البند (5) أعلاه، يعود للبائع إنهاء عرض الشراء هذا فوراً دون الحاجة إلى إخطار أو أية إجراءات أخرى (سواء قانونية أو غير ذلك) أو حكم قضائي. ويقوم البائع بمصادرة كافة المبالغ المقبوضة من قبله بمقتضى عرض الشراء هذا. ويكون هذا الإنهاء دون أي إخلال بحق البائع في تحصيل العريون بالكامل و/أو قيمة الشيك من المشتري أو تحصيل أي مبلغ إضافي كتعويض. ويمكن للبائع، وفقاً لتقديره المطلق، السماح للمشتري باستبدال الشيك المرتجع بأية وسيلة أخرى من وسائل الدفع تكون مقبولة من البائع أو تمديد المهلة المحددة لسداد كامل العريون و/أو رسوم ونفقات التسجيل المبني أو النهائي.
- إن كافة الدفعات التي يقوم بها المشتري بموجب عرض الشراء هذا تتم بالدرهم الإماراتي (العملة القانونية لولة الإمارات العربية المتحدة). وفي حال تم سداد قيمة أي قسط بأية عملة أخرى، فيتم إيداع المبلغ في حساب المشتري وفقاً للقيمة المحسنة من البائع بالدرهم الإماراتي. وعليه، فإن أي نقص/فائض في القيمة تنجم عن الفرق في سعر الصرف يتم إضافته/خصمه من قيمة القسط التالي.
- مع الاحتفاظ بالحقوق المنصوص عليها بالبند (3) و (7) أعلاه، وإلى أن يتم توقيع اتفاقية البيع والشراء الخاصة بالبائع، يشكل عرض الشراء هذا عقداً ملزماً للمشتري ولجانب البائع وفقاً للأحكام والشروط وأحكام وشروط اتفاقية البيع والشراء الخاصة بالبائع، والتي تم تزويد المشتري بنسخة منها للاطلاع عليها قبل توقيع عرض الشراء هذا. إن عرض الشراء هذا غير قابل للتحويل أو للتنازل من قبل المشتري، وتعتبر أية محاولة لتحويل أو تنازل لاغية وباطلة.
- في حال كان تاريخ تسليم الوحدة العقارية يقع قبل سداد ثمن الشراء بالكامل، فيتوجب على المشتري تزويد البائع بوسيلة دفع مقبولة للرصيد المتبقي من ثمن الشراء وهي كندية عن شيك (شيكات) مسحوبة على أحد المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (وإلا فسوف تسلم الوحدة العقارية للمشتري بعد سداد كامل ثمن الشراء).
- يصرح المشتري ويؤكد على مسؤوليته الكاملة وبشكل نهائي غير قابل للرجوع عنه، بأنه يمثل لجميع القوانين والأنظمة والمتطلبات (ومن بينها جميع متطلبات الرقابة على الصرف ذات الصلة) في جميع الأنظمة القضائية والدول المختصة، واستحصل على جميع التراخيص والموافقات والأذونات المطلوبة للتوقيع على ولاداة التزاماته بموجب عرض الشراء هذا و/أو بموجب أي وثيقة حشرت أو ستحدر وفقاً لعرض الشراء هذا.
- يضمن المشتري على كامل مسؤوليته بأن جميع المنفوعات من أي نوع كانت التي يتم بموجب أو وفقاً لعرض الشراء هذا هي أموال من مصدر مشروع وبأنها ليست نتيجة من أي جرم أو نشاط غير قانوني.
- يوافق ويصحح المشتري للبائع (بما في ذلك شركته الأم والشركات التابعة والمتفرعة عنها) ("مما" المجموعة)، بشكل نهائي غير قابل للرجوع عنه، بجميع ونقل وتخزين واستخدام المعلومات العائدة للمشتري لأية غاية مشروعة ومنها لحفظها في السجلات الداخلية و/أو للاتصال بالمشتري سواء بشكل مباشر أو عن طريق أي مزود خدمات من الغير و/أو لاستيفاء أية متطلبات قانونية. يقبل المشتري ويوافق على أنه بالرغم من أن المجموعة تتخذ تدابير أمنية من أجل حماية المعلومات العائدة لعملائها، فإن المجموعة لا يمكنها أن تضمن أن التدابير الأمنية ستوفر الحماية التامة ضد فقدان أو إساءة استخدام المعلومات الخاصة بالمشتري، وعليه فإن المجموعة لا تتحمل أية مسؤولية من أي نوع كانت بشأن ما تقدم.
- دون المساس بأية حقوق أو وسائل أخرى متاحة للبائع، يتوجب على المشتري أن يدفع للبائع جميع التكاليف والنفقات من أي نوع كانت (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، ووفقاً للحال، رسوم ونفقات الإجراءات القضائية، ورسوم كاتب العدل، ورسوم شطب التسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك، الخ) التي تكبدها البائع نتيجة أو فيما يتعلق بـ (أ) المطالبة أو توجيه الإخطارات أو التقاضي لتحصيل أي مبلغ مستحق للبائع بموجب عرض الشراء هذا أو (ب) إنقاذ أو المحافظة على أي من حقوق البائع المذكورة في عرض الشراء هذا.
- يتوجب على المشتري سداد رسوم الخدمة المتوجبة على الوحدة العقارية. دون المساس بأية حقوق أو وسائل أخرى متاحة للبائع، إذا تخلف المشتري عن دفع أي قسط من ثمن الشراء عند استحقاقه و/أو في حال لم يتم دفع المشتري عند استلامه لشماره خطي من البائع و/أو من مدير المبنى/المشروع بدفع رسوم الخدمة المتوجبة على الوحدة العقارية في تاريخ الاستحقاق المحدد في الإخطار المذكور، فيكون المشتري ملزماً بدفع بدلات تأخيرية بنسبة واحد في المئة (1٪) شهرياً من قيمة المبالغ المستحقة عن كل يوم يتخلف فيه المشتري عن سداد هذه الدفعات.
- يجب على المشتري الالتزام بإعلان المجمع الرئيسي وكذلك بقواعد ولوائح المشروع والمبنى وأن يحصر على امتثال جميع شانهى الوحدة العقارية بذلك. يجب على المشتري الإستحصال على تكييف الهواء بالمياه المبردة وغاز البترول السائل (LPG) حصرياً فقط من مزود/مزودي الخدمة الذين يعيّنهم البائع، وعلى المشتري أن يحصر على عدم تركيب أو استخدام أي نظام لتكييف الهواء و/أو لتوريد الغاز أو أية خزانات أو منشآت أخرى للغاز في الوحدة العقارية.



## OFFER TO PURCHASE

18. This Offer to Purchase shall be governed and construed in accordance with the laws of the Emirate of Dubai and the federal laws of the United Arab Emirates as applied in the Emirate of Dubai. All disputes between the parties hereto in respect of or in connection with this Offer to Purchase shall be referred to Dubai Courts. For the avoidance of doubt, the DIFC laws are not applicable and the DIFC Courts shall have no jurisdiction.
19. This Offer to Purchase has been originally drafted in English and translated into Arabic. In the event of any discrepancy between the English version and the Arabic translation of this Offer to Purchase, the provisions set forth in English shall prevail and be applicable.
20. All amounts to be paid to the Vendor pursuant to this Offer to Purchase are exclusive of the Value Added Tax ("VAT") applicable in the United Arab Emirates. The Purchaser shall pay to the Vendor the applicable VAT without delay. Subject to the applicable laws and regulations, in the event any amount due to the Vendor pursuant to this Offer to Purchase is made in instalments or through deferred payments, the Vendor shall issue a VAT invoice to the Purchaser in respect of the due VAT upon the encashment by the Vendor of the relevant instalment or the deferred payment (as applicable).
21. The Vendor shall have all rights to freely assign at any time this Offer to Purchase or any part thereof or any benefit, right, obligation or interest therein or thereunder to any of its affiliates and subsidiaries (including to any joint venture company in which the Vendor, its parent company or any of their affiliates or subsidiaries is a shareholder) without the need for the Purchaser's consent.

18. يخضع عرض الشراء هذا ويفسر وفقاً لقوانين إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة كما هي معمول بها في إمارة دبي. وتحال جميع المنازعات بين الطرفين فيما يختص أو يتعلق بعرض الشراء هذا لمحاكم دبي. ومنعاً للشك، فإن قوانين مركز دبي المالي العالمي غير مطبقة ومحاكم مركز دبي المالي العالمي لا اختصاص لها.
19. إن عرض الشراء هذا تم صياغته أصلاً باللغة الإنكليزية وتمت ترجمته إلى اللغة العربية. وفي حال وجود أي تعارض أو تناقض فيما بين النسخة الإنكليزية والترجمة العربية لعرض الشراء هذا، فإن النود المكتوبة باللغة الإنكليزية ترجح وتكون واجبة التطبيق.
20. إن جميع المبالغ المتوجبة الدفع للبائع بموجب عرض الشراء هذا لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ("ضريبة القيمة المضافة") المطبقة في دولة الإمارات العربية المتحدة. على المشتري أن يدفع إلى البائع ضريبة القيمة المضافة المطبقة دون تأخير. مع مراعاة القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، في حال سداد أي مبلغ مستحق للبائع وفقاً لعرض الشراء هذا على دفعات أو من خلال دفعات مؤجلة، سيقوم البائع بإصدار فاتورة ضريبة القيمة المضافة للمشتري في ما يتعلق بضريبة القيمة المضافة المستحقة عند قيام البائع باستيفاء الدفعة ذات الصلة أو الدفعة المؤجلة (كما تكون عليه الحال).
21. للبائع كامل الحق والحرية بأن يتنازل/يحول في أي وقت عرض الشراء هذا أو أي جزء منه أو أية منفعة، أو حق أو التزام أو مصلحة فيه أو بمقتضاه إلى أي من الشركات التابعة له أو المملوكة منه (بما في ذلك أي شركة مشروع مشترك يكون البائع أو شركته الأم أو أي من الشركات التابعة لهما أو المملوكة لهما حصصاً فيها)، وذلك دون الحاجة لموافقة المشتري.

### Agents Information

Are you being assisted by any of Vendor's registered agents: Yes

Agency Name: Royal Home Real Estate

Agency Representative's Name: Emilia Dimitrova

Agency Representative's Signature:

*[Signature]*

Purchaser 1 Signature  
Navruz Usmonov

*[Signature]*

Sales Advisor Name & Signature (on Behalf of the Vendor)  
Adnan Kokash



### معلومات عن الوسيط

هل تمت مساعدتكم من قبل أي من الوسطاء المسجلين مع البائع: نعم

اسم الوسيط العقاري: Royal Home Real Estate

اسم ممثل الوسيط العقاري: Emilia Dimitrova

توقيع ممثل الوسيط العقاري:

توقيع المشتري رقم 1  
نافروز أوسمونوف

*[Signature]*

اسم وتوقيع مستشار المبيعات (ممثل البائع)  
Adnan Kokash



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **37,000.00** No : **170285595**  
Date : 26-Jan-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Thirty-seven thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Credit Card  
Cheque/DD/TT No : MB/Visa/Sales/202612190623  
Drawn on : MB  
Date : 26-Jan-2022  
Financiers : NIL  
Description : Remitted::Non Refundable Deposit towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Payment Redirect Site Guest User

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **40,000.00** No : **170290147**  
Date : 18-Feb-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Forty thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : **Cash**  
Cheque/DD/TT No : **cash/542690**  
Drawn on : **cash**  
Date : **18-Feb-2022**  
Financiers : **NIL**  
Description : **Remitted::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera Grand-8-804**  
Received by : **Nima Joseph**

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **4,000.00** No : **170295552**  
Date : 11-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Four thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/SQ207011017374  
Drawn on : CBD  
Date : 11-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **6,000.00** No : **170295554**  
Date : 11-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Six thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/ SQ207011017376  
Drawn on : CBD  
Date : 11-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **50,000.00** No : **170297549**  
Date : 17-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Fifty thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT2207625162  
Drawn on : FT2207625162  
Date : 17-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **20,000.00** No : **170297550**  
Date : 21-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Twenty thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT220801VC22  
Drawn on : FT220801VC22  
Date : 21-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED 500.00 No : **170297779**  
Date : 23-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Five hundred Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/550085  
Drawn on : CBD  
Date : 23-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **100,000.00** No : **170297917**  
Date : **25-Mar-2022**  
Customer ID : **542690**

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED One hundred thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : **Credit Card**  
Cheque/DD/TT No : **MB/MC/Sales/208409149353**  
Drawn on : **MB**  
Date : **25-Mar-2022**  
Financiers : **NIL**  
Description : **Remitted::Non Refundable Deposit towards BD Opera  
Grand-8-804**  
Received by : **Payment Redirect Site Guest User**

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **39,000.00** No : **170298245**  
Date : 25-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Thirty-nine thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/82610017  
Drawn on : CBD  
Date : 25-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **80,000.00** No : **170298405**  
Date : 29-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Eighty thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Credit Card  
Cheque/DD/TT No : MB/MC/Sales/208809123960  
Drawn on : MB  
Date : 29-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Remitted::Non Refundable Deposit towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Payment Redirect Site Guest User

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **275,356.00** No : **170298451**  
Date : 28-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Two hundred seventy-five thousand three hundred fifty-six Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT220875G053A  
Drawn on : FT220875G053A  
Date : 28-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Land Registration Fees towards BD Opera Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **374,644.00** No : **170298452**  
Date : 28-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Three hundred seventy-four thousand six hundred forty-four Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT220875G053B  
Drawn on : FT220875G053B  
Date : 28-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **65,000.00** No : **170298456**  
Date : 28-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Sixty-five thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT220870GH54  
Drawn on : FT220870GH54  
Date : 28-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **8,000.00** No : **170298463**  
Date : 26-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Eight thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/82610050  
Drawn on : CBD  
Date : 26-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **10,500.00** No : **170298465**  
Date : 28-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Ten thousand five hundred Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/81720070  
Drawn on : CBD  
Date : 28-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **38,000.00** No : **170298467**  
Date : 28-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Thirty-eight thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : CBD/DD/28032022  
Drawn on : CBD  
Date : 28-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **28,000.00** No : **170298700**  
Date : 29-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Twenty-eight thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : DD/81730052  
Drawn on : CBD  
Date : 29-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::BD Opera Grand-8-804: Non Refundable First Installment  
Payment  
Received by : Emaar RPA1

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **2,000.00** No : **170299054**  
Date : 29-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED Two thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT220881J38F  
Drawn on : FT220881J38F  
Date : 29-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706



**Emaar Development P.J.S.C**  
**Receipt**

Currency : AED **100,000.00** No : **170299055**  
Date : 27-Mar-2022  
Customer ID : 542690

Received with thanks from : **Navruz Usmonov**  
Amount : **AED One hundred thousand Dirhams And 00 Fils**  
Mode of Payment : Bank Transfer  
Cheque/DD/TT No : FT2208614350  
Drawn on : FT2208614350  
Date : 27-Mar-2022  
Financiers : NIL  
Description : Cleared::Non-refundable 1st installment payment towards BD Opera  
Grand-8-804  
Received by : Ethelyn S

**Terms and Conditions**

1. This receipt is subject to realization of Cheque.
2. AED equivalent of foreign currencies will be subject to conversion based on Emaar's bank foreign exchange rates.
3. Receipt of foreign currency cash is subject to verification by the bank.
4. This is a computer generated document, hence does not require signature.

P.O.Box 9440,  
DownTown, Dubai  
U.A.E  
Tel:  
800-EMAAR(80036227)  
Fax: +97143673706

Unit Number  
**BD Opera Grand-8-804**

Purchase Date  
**01-FEB-2022**

**MR.Navruz Usmonov**

Type  
**Apartment**

Purchase Price  
**6,808,888.00**

Street General Belobradov 21,  
Apartment 51  
P O Box: 125222  
Moscow RU

Customer Account Number  
**542690**

Installment Paid  
**1,031,144.00 | 15%**

Mobile:  
Email:  
noorooz.usmanov@zohomail.com

## Dues Summary

06-Apr-2022

INSTALLMENT	Admin Charges / Land registration	Late Payment Charges	Total Payment Due
0.00	0.00	0.00	0.00

## Installments

Description	Due Date	Amount	Payment Date	Amount Paid	Amount Due
1st Installment	05-APR-2022	1,021,333.00	23-MAR-2022	500.00	0.00
			28-MAR-2022	374,644.00	
			11-MAR-2022	4,000.00	
			11-MAR-2022	6,000.00	
			26-MAR-2022	8,000.00	
			04-APR-2022	8,000.00	
			04-APR-2022	10,000.00	
			21-MAR-2022	20,000.00	
			18-FEB-2022	40,000.00	
			17-MAR-2022	50,000.00	
			29-MAR-2022	80,000.00	
			27-MAR-2022	100,000.00	
			25-MAR-2022	100,000.00	
			28-MAR-2022	10,500.00	
			02-APR-2022	10,500.00	
			26-JAN-2022	37,000.00	
			28-MAR-2022	38,000.00	
			25-MAR-2022	39,000.00	
			28-MAR-2022	65,000.00	
			29-MAR-2022	18,189.00	
			29-MAR-2022	2,000.00	
On Handover		680,889.00			0.00
3 months from the Handover Date		340,444.00			0.00



# EMAAR

Unit Number  
BD Opera Grand-8-804

Customer Account Number  
542690

6 months from the Handover Date	680,889.00	0.00
9 months from the Handover Date	680,889.00	0.00
12 months from the Handover Date	680,889.00	0.00
18 months from the Handover Date	680,889.00	0.00
24 months from the Handover Date	680,889.00	0.00
30 months from the Handover Date	680,889.00	0.00
36 months from the Handover Date	680,888.00	0.00
Pre-Payment	29-MAR-2022	9,811.00
<b>TOTAL</b>	<b>6,808,888.00</b>	<b>1,031,144.00</b>
		<b>0.00</b>

Note: Please pay your invoice amounts on or before the due date to avoid any late payment fees



Unit Number  
BD Opera Grand-8-804

Customer Account Number  
542690

## Late Payment Charges

Description	Amount	Amount Paid	Delay (Days)	Amount (Late Payment Charges)
<b>Total Late Repayment Charges Payable</b>				<b>0.00</b>

Note: The Late Payment Fees in the above statement are calculated as of the date of this statement and it will accumulate till the date of settlement.

## Other Charges

Description	Amount	Due Date	Amount Paid	Payment Date	Amount Due
Charges for ADMIN FEE	1,958.00	05-APR-2022	1,958.00	28-MAR-2022	0.00
Charges for LAND REG	273,397.52	05-APR-2022	273,397.52	28-MAR-2022	0.00
Pre-Payment			0.48		
<b>Total</b>	<b>275,355.52</b>		<b>275,356.00</b>		<b>0.00</b>

- This is a computer generated document and does not require a signature.
- Payments made after this statement date will be reflected in the next statement



## Modes of payment accepted at Emaar Customer Happiness Centre

- **Cash:** Cash payment (towards other charges) of maximum of AED 40,000 will be accepted per person, per unit as per the UAE Central Bank regulations. Payment towards property installments will be accepted only by cheques, wire transfer or credit card and not by cash.
- **Local Cheques:** Clearing takes 3-5 working days.
- **Local Bank drafts:** Credit will be provided in one working day.

To avoid queuing at Customer Centre, customers can opt alternate modes of payment, as mentioned below:

### Online Payments

Customers of following banks can make on- line payments to Emaar towards installments and their related charges.

- Mashreq Bank ([www.mashreqbank.com](http://www.mashreqbank.com))
- Emirates NBD ([www.emiratesnbd.com](http://www.emiratesnbd.com))
- RAK Bank ([www.rakbank.ae](http://www.rakbank.ae))
- Dubai Islamic Bank ([www.dib.ae](http://www.dib.ae))

### Wire Transfer

- Please contact [emaarcollections@emaar.ae](mailto:emaarcollections@emaar.ae) to obtain the escrow account details of your project.
- Please remit payments directly to your project's assigned escrow account, specifying your unit details.
- We retain the right to return money back to source in the absence of required information.
- In case the money is returned back due to above reason and it leads to termination of sale agreement and cancellation of property, Emaar will not be held liable for any consequences resulting from or related to such termination / cancellation.

### Note:

- a. For easy identification of funds, please mention your property details & unit No. in "Remittance details / information" (Swift Field 70) of your fund transfer application. Kindly note that this is a mandatory field that must be filled in.
- b. Kindly fax your transfer details with bank debit advise to fax no +971-4-3673706 or email to [emaarcollections@emaar.ae](mailto:emaarcollections@emaar.ae)
- c. The above escrow account is meant for bank transfers only and any cash payment made directly by you (Customer) or your representative to the above bank account will be subject to UAE anti-money laundering laws and regulations.
- d. The above escrow accounts are meant only for payment towards installments.
- e. Purchase Price is Inclusive of VAT for Commercial Properties.