

Legal Notice

Submitted By:

Notifying Party/ Gehan Mohammad Hafez

Emirates ID No.: 784196676181751

Address:

Telephone No.:

By Power of Attorney/ **Nasser Anbullah Al Mahrami**

Against:

Notified Parties:

First: **Rahmat Ali Mohammad Mansha** – Emirates ID No.784197579541547,

Telephone No.: 0589670225,

Second/ **Mohammad Yaqoob Mohammad Khan**, Emirates ID No.

784195682841903,

Telephone No.:0543883850

Subject: Legal Notice For Eviction Due To Non-Payment Of Rent And

Maintenance Charges

To the Notified parties, the tenants of the property (Villa) located in the Emirate of Dubai – Al Qusais Third – with Plot No. 274, Makani No. 94802 /39381, by virtue of the following two Lease Contracts:

Lease Contract No. 0220220628004977 in the name of **Rahmat Ali Mohammad Mansha**, dated 22/06/2022, expiring on 21/06/2023, with an annual rent of AED 140,000.

Lease Contract No. 0220211116001156 in the name of **Mohammad Yaqoob Mohammad Khan**, dated 15/11/2021, expiring on 14/01/2023, noting that a grace period was granted to him, and it expired on 14/01/2022. The annual rent, amounting to AED 140,000 (One Hundred and Forty Thousand Dirhams), became due and payable since the date of expiry thereof, which was 14/01/2022.

Whereas the Notified Parties have failed and neglected to pay the aforementioned rent due from 14/01/2022 to the date hereof, and it has become evident that the property's services have been suspended and that the property remains unoccupied as of this date.

Whereas the Notified Parties have strictly refrained from paying the outstanding rent due since 14/01/2022 until the date of this Notice, amounting to AED 490,000 (Four Hundred and Ninety Thousand Dirhams) for a period of three and a half (3.5) years, in addition to non-payment of water and electricity bills; the Notifying Party hereby notifies the Notified Parties to proceed with the settlement of the outstanding rental value within a period of thirty (30) days commencing from the date of their receipt of this Legal Notice.

Whereas, pursuant to Article 25 of Law No. (26) of 2007 concerning the Regulation of the Relationship between Landlords and Tenants in the Emirate of Dubai, and its amendments, stipulates:

"The Landlord may demand the eviction of the Tenant from the Real Property before the expiry of the Term of the Lease in any of the following events: (a) If the Tenant fails to pay the Rent or any part thereof within (30) thirty days from the date

the Landlord notifies the Tenant to pay the same, unless the Parties agree otherwise."

Therefore:

The Notifying Party, being desirous of immediately receiving possession and utilizing the said property, does hereby legally notify you to immediately proceed with the surrender of the subject property of this Notice and the settlement of all accrued sums payable by you within a maximum period of thirty (30) days from the date of your receipt of this Notice. In the event of non-compliance, the Notifying Party shall commence all necessary legal proceedings forthwith.

This Notice is hereby served for your knowledge and due implementation thereof, and it shall be considered as conclusive evidence of its content, whilst reserving all other rights of the Notifying Party.

With Full Reservation and Respect,

By Power of Attorney/ Nasser Anbullah Al Mahrami

إنذار عدلي

مقدم من :

المنذر / جيهان محمد حافظ

هوية إماراتية ٧٨٤١٩٦٦٧٦١٨١٧٥١

العنوان:

هاتف رقم /

بوكالة المحامي/ناصر عبد الله المحرمي

ضد:

/ المنذر إليهما

الأول / رحمت علي محمد منشا - هوية رقم ٧٨٤١٩٧٥٧٩٥٤١٥٤٧ -

الهاتف : ٥٨٩٦٧٠٢٢٥٠

الثاني / محمد يعقوب محمد خان - هوية رقم ٧٨٤١٩٥٦٨٢٨٤١٩٠٣ -

الهاتف : ٥٤٣٨٨٣٨٥٠

إنذار قانوني بالإخلاء لعدم سداد القيمة الايجارية والصيانة الموضوع:-

المنذر اليهما مستأجرى العقار (فيلا) الكائن بإمارة دبي - القصيص الثالثة - برقم

الأرض ٢٧٤ رقم مكاني ٩٤٨٠٢ ٣٩٣٨١ وذلك عن عقدى الايجار :-

عقد ايجار برقم ٠٤٩٧٧.٦٢٨٠.٢٢٠٢٢٠ باسم رحمت على محمد منشا - المؤرخ في ٢٠٢٢/٦/٢٢ وينتهي في ٢٠٢٣/٦/٢١ بقيمة سنوية قدرها ١٤٠,٠٠٠ درهم

عقد ايجار برقم ٠١١٥٦.٢١١١٦٠.٢٢٠٢٢٠ باسم محمد يعقوب محمد خان والمؤرخ في ٢٠٢١/١١/١٥ وينتهي في ٢٠٢٣/١/١٤ حيث معطى له فترة سماح تنتهى في ٢٠٢٢/١/١٤ وتستحق القيمة الايجارية السنوية بمبلغ وقدره ١٤٠,٠٠٠ " مائة واربعون الف درهم " منذ تاريخ الانتهاء الحاصل في ٢٠٢٢/١/١٤ .

وحيث ان المنذر اليهما لم يلتزما بسداد القيمة الايجارية منذ تاريخ ٢٠٢٢/١/١٤ حتى تاريخه حيث تبين ان خدمات العقار تم ايقافها والعقار مهجور حتى هذا التاريخ

وحيث إن المنذر إليهما امتنع عن سداد القيمة الإيجارية المستحقة منذ تاريخ ٢٠٢٢/١/١٤ حتى تاريخ كتابه هذا الإنذار بقيمة قدرها ٤٩٠,٠٠٠ " اربعمئة وتسعين الف درهم " عن مده ثلاث سنوات والنصف فضلاً عن سداد قيمة فواتير المياه والكهرباء فإن المنذر يخطر المنذر اليهما بالتقدم بسداد القيمة الايجارية المستحقة عليهما خلال فترة ٣٠ يوما من تاريخ اخطارهم بهذا الإنذار .

وحيث أن استناداً إلى المادة (٢٥) من القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة دبي، وتعديلاته:

"يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإيجار إذا لم يقيم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك."

لذلك

فإن المنذر وحرصاً منه على استلام العقار ملكة والانتفاع به يندركم بموجب هذا الأخطار قانوناً بضرورة المسارعة الى التقدم للمنذر بتسليمه العقار موضوع هذا الإنذار وسداد ما ترصد في ذمتكما من مبالغ وذلك خلال مهلة لا تتجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ استلام هذا الإخطار. في حالة عدم الامتثال، سيُباشر المنذر اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة

وهذا للعلم بما جاء فيه وما اشتمل عليه ونفاذ مفعوله قانوناً وليكن حجة عليكم
بمدلوله ، مع حفظ كافة الحقوق الاخرى للمنذر .

وبكل تحفظ واحترام،،،،،

بالوكالة

المحامى / ناصر المحرمى