القسم 5 من الدليل: كيف تفحصون المطوّر في دبي قبل شراء شقة على الخارطة

اشتريتم بالفعل، والتسليم متأخر؟ حقوقكم

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

ما في تعويض تلقائي، بس إلكم حقوق. القانون في دبي ما بيحدد مبلغ للتعويض عن التأخير بالتسليم. حقوقكم بتتحدد حسب العقد، وإذا ما وصلتوا إنتو والمطوّر لاتفاق، المحكمة بتفصل بالموضوع.

شو بتفحصوا بالعقد:

- **موعد التسليم وفترة السماح.** بمعظم العقود في فترة إضافية بعد موعد التسليم، عادةً من 6 لـ 12 شهر، ما بيُعتبر فيها التأخير إخلال بالعقد لسا.
- **بند التعويض عن التأخير:** تأكدوا إذا العقد فيه هيك بند.
- **القوة القاهرة:** وهو بند بيسمح للمطوّر يأجل التسليم بسبب أحداث خارجة عن سيطرته.
- **التحكيم:** إذا العقد نص على إحالة النزاع للتحكيم، الدعوى بتنرفع هنيك ومش قدام المحكمة.

بشو فيكم تطالبوا:

- فيكم تفسخوا العقد، وتستردوا اللي دفعتوه، وتطالبوا بتعويض عن الضرر.
- أو بدل هيك، فيكم تخلّوا الصفقة ماشية وتطالبوا بتعويض عن التأخير.

بقضايا نُشرت بالسنوات الأخيرة، أمرت محاكم دبي بترجيع الأموال للمشترين، مع فائدة بنسبة 5% سنوياً. وعادةً المحكمة بتعيّن خبير يفحص وضع المشروع، وبتعتمد بشكل كبير على تقريره. هذه أمثلة ومش وعد: كل قضية بتنحسم حسب عقدها ووقائعها.

لا توقّفوا الدفع من حالكم. إذا المشتري وقّف الدفع، المطوّر بيقدر يبدأ إجراء عن طريق دائرة الأراضي والأملاك: بيبعت إخطار، وبينعطى المشتري 30 يوم ليصحح الوضع، وبعد هيك المطوّر بيقدر يفسخ العقد بدون ما يروح للمحكمة. وحسب مرحلة إنجاز البناء، المطوّر بيقدر يحتفظ بمبلغ بيوصل لـ 40% أو 25% من السعر (شوفوا دليل الشراء على الخارطة). وبقضية منشورة، مشتري وقّف الدفع بسبب التأخير فخسر الشقة. المحكمة نزّلت المبلغ اللي احتفظ فيه المطوّر من 40% لـ 10%، بس الشقة ما رجعتله. عشان هيك إذا عم تفكروا توقّفوا الدفع، اعملوا هيك بس بالتنسيق مع محامي.

الدليل الكامل على الموقع: u810properties.com/ar-guide-developer

اشتريتم بالفعل، والتسليم متأخر؟

خبروني عن المشروع، وبنفحص مع بعض شو بينص عليه عقدكم.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. وهي ليست استشارة قانونية، ولا تغني عن فحص عقدكم مع محامٍ محلي.