كيف تفحصون المطوّر في دبي قبل شراء شقة على الخارطة

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

بالأسابيع الأخيرة عم يتواصل معي أشخاص اشتروا شقة على الخارطة في دبي، وبيخبروني إنه موعد التسليم فات والشقة لسا ما اكتملت. وهذه مش حالة نادرة: حسب Fitch، من بين حوالي 174 ألف شقة كان مقرر تسليمها في دبي بين عامي 2022 و2024، تمّ تسليم حوالي 97 ألف فعلياً، يعني تقريباً 56%. عشان هيك اختيار المطوّر ما بيقل أهمية عن اختيار الشقة. جمعت هون الفحوصات اللي بعملها مع كل شخص برافقه، قبل ما يوقّع.

باختصار

- تأكدوا إنه المطوّر موجود بقائمة المطوّرين المعتمدين في دائرة الأراضي والأملاك، وشو صار بمشاريعه السابقة.
- افحصوا المشروع في التطبيق الرسمي Dubai REST: الحالة، نسبة الإنجاز، الصور من الموقع وحساب الضمان.
- ما في تصنيف رسمي للمطوّرين في دبي. اللي بيحسم الموضوع هو سجلّ المطوّر، والحساب اللي بتدفعوا إله، وشو مكتوب بالعقد.

في هذا الدليل

01 خمسة فحوصات قبل التوقيع
02 كيف بنعمل هيك عملياً
03 ما في تصنيف رسمي للمطوّرين
04 شو بيعطيكم القانون
05 اشتريتم بالفعل، والتسليم متأخر؟ حقوقكم
06 كيف بتبلشوا
07 المرافقة

01 خمسة فحوصات قبل التوقيع

ما الذي نفحصه	أين	ما الذي نبحث عنه
المطوّر معتمد	قائمة المطوّرين المعتمدين، في موقع الدائرة وتطبيقها	أن يكون المطوّر مدرجاً في القائمة

ما الذي نفحصه	أين	ما الذي نبحث عنه
سجلّ المطوّر	خدمة "حالة المشروع" في موقع الدائرة	في المشاريع السابقة: موعد الإنجاز المسجّل، مقارنةً بالموعد الذي سُلّمت فيه فعلياً
المشروع نفسه	Dubai REST، في خدمة "حالة المشروع"	أن يكون المشروع مسجّلاً، ونسبة الإنجاز، والصور من الموقع وبيانات المطوّر
حساب الضمان	Dubai REST	أن يكون البنك ورقم الحساب في تعليمات الدفع مطابقين لما يظهر في التطبيق
العقد	العقد نفسه، قبل التوقيع	موعد التسليم، وما يحدث عند التأخير، وبند التعويض

02 كيف بنعمل هيك عملياً

1. **القائمة:** بموقع دائرة الأراضي والأملاك في قائمة بالمطوّرين المعتمدين. إذا المطوّر مش موجود فيها، وقّفوا.
2. **السجلّ:** دوّروا بخدمة "حالة المشروع" على المشاريع السابقة لنفس المطوّر. لكل مشروع بيتسجّل تاريخ البدء وتاريخ الإنجاز المقرر. قارنوا تاريخ الإنجاز المقرر بالموعد اللي تِسلّم فيه المشروع فعلياً.
3. **المشروع:** بتطبيق Dubai REST ادخلوا على الخدمات، واختاروا "حالة المشروع"، ودوّروا باسم المشروع. هناك بتظهر الحالة، وبيانات المطوّر، وبيانات حساب الضمان، ونسبة الإنجاز وصور من موقع البناء. وفيكم كمان تطلبوا زيارة لموقع البناء. بدكم تشوفوا هذا شاشة بعد شاشة؟ شوفوا دليل Dubai REST.
4. **الدفع:** ادفعوا بس لحساب الضمان اللي بيظهر بالتطبيق، واحتفظوا بإيصال بيظهر فيه هذا الحساب. أي طلب للتحويل لحساب ثاني هو سبب إنكم توقفوا وتستفسروا (شوفوا "كيف تفحصون مشروعاً").
5. **العقد:** تأكدوا إنه الوحدة بتتسجّل باسمكم في السجل العقاري المبدئي أوقود (Oqood)، وشو بينص عليه العقد بخصوص التأخير والتعويض.

03 ما في تصنيف رسمي للمطوّرين

دائرة الأراضي والأملاك عندها قائمة بالمطوّرين المعتمدين، وهذا كل شيء: المطوّر إما معتمد أو مش معتمد. أما التصنيف بالنجوم اللي أطلقته الدائرة في يناير 2025 فهو تصنيف **للمباني**، وبيُستخدم بمؤشر الإيجارات، وما بيصنّف المطوّرين. إذا انعرض عليكم "تصنيف" لمطوّر، فهذا مش تصنيف رسمي.

04 شو بيعطيكم القانون

- **حساب الضمان:** حسب القانون في دبي، لكل مشروع حساب ضمان مستقل، والأموال اللي فيه ما بتُستخدم إلا لهذا المشروع. والمطوّر بياخد الأموال منه حسب اتفاقية حساب الضمان، وبما يتوافق مع تقدّم البناء اللي بيفحصه مهندس البنك الأمين ومستشار المشروع.
- **إذا الدائرة ألغت المشروع:** بيصير الاسترداد من حساب الضمان الخاص بالمشروع، وإذا ما كفى اللي فيه، على المطوّر يكمّل. ومع هيك، القانون ما بيضمن إنّ كامل المبلغ رح يرجع فعلياً (شوفوا دليل الشراء على الخارطة).

- **إذا تأخر التسليم:** ما في بالقانون استرداد تلقائي. اللي بيحسم الموضوع هو شو بينص عليه العقد بخصوص التأخير والتعويض. وفيكم تطالبوا المحكمة بفسخ العقد لما المطوّر يخالف المواصفات مخالفة جوهرية (شوفوا دليل الشراء على الخارطة).

05 اشتريتم بالفعل، والتسليم متأخر؟ حقوقكم

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.

06 كيف بتبلشوا

1. **جمّعوا المستندات:** العقد، وإيصالات كل دفعة لحساب الضمان، وشهادة التسجيل في السجل العقاري المبدئي أوقود (Oqood)، ولقطات شاشة لنسبة الإنجاز في Dubai REST، وكل رسالة أو إيميل من المطوّر بخصوص المواعيد.
2. **ابعتوا للمطوّر إشعار مكتوب:** اذكروا إنه موعد التسليم فات، واطلبوا موعد محدّث مع مهلة نهائية للرد.
3. **قدّموا شكوى لدائرة الأراضي والأملاك** عن طريق الموقع أو تطبيق Dubai REST. والدائرة ممكن تحاول توفّق بين الطرفين.
4. **إذا ما انحل الموضوع:** الدعاوى اللي بتوصل لـ 500 ألف درهم بتبلش عادةً بمركز التسوية الودية للمنازعات التابع لمحاكم دبي، أما الدعاوى بمبالغ أعلى فبتنرفع للمحكمة العقارية. وإذا توقّف المشروع أو انلغى، ممكن يتحول النزاع

للجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية الملغاة وغير المكتملة.

5. **المحامي:** يُستحسن العمل مع محامٍ محلي مرخّص في الإمارات. أنا لست محامياً، وهذا الدليل يتضمن معلومات عامة فقط.

بدكم تبيعوا قبل التسليم بدل ما تستنوا؟ شوفوا دليل بيع عقار قيد الإنشاء.

07 المرافقة

بعد المكالمة الاستشارية الأولى ممكن أقدم عرض سعر. وهو بيعتمد على مسار عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

هل المطوّر الكبير ضمان للتسليم في الموعد؟

مش بالضرورة. التأخير بالتسليم شائع بالسوق كله في دبي، عشان هيك بنفحص سجلّ كل مطوّر، حتى لو كان مطوّر معروف.

وين ممكن نعرف قديش أنجز من المشروع؟

بتطبيق Dubai REST، بخدمة "حالة المشروع". بتبيّن النسبة على صورة المبنى، وفي كمان صور من الموقع.

هل بستحق تعويض إذا تأخر التسليم؟

مش بشكل تلقائي، لأنه القانون ما بيحدد هيك تعويض. عشان هيك تأكدوا أولاً من شو بينص عليه العقد بخصوص التأخير وفترة السماح. وبحالة التأخير الكبير فيكم تطالبوا بفسخ العقد واسترداد الأموال، أو بالتعويض، وهذا بيصير مع محامي محلي.

شو بيصير بأموالي إذا انلغى المشروع؟

الأموال موجودة بحساب الضمان الخاص بالمشروع، وحسب القانون، لما الدائرة تلغي مشروع، بيصير الاسترداد من هالحساب. والقانون ما بيضمن إنّ كامل المبلغ موجود فيه.

المصادر

- نحو 97 ألفاً من أصل نحو 174 ألف شقة سُلّمت بين 2022 و2024 (Fitch): Economy Middle East، Khaleej Times, 09.06.2025.
- Dubai REST وخدمة "حالة المشروع": Gulf News, 02.06.2024، DLD, Project Status guide (PDF)، DLD, Dubai REST.
- خدمة "حالة المشروع" في الموقع وقائمة المطوّرين المعتمدين: DLD, Approved developers، DLD, Project status.
- تصنيف المباني بالنجوم (يناير 2025): Gulf News، The National, 02.01.2025.
- حساب الضمان (القانون رقم 8 لسنة 2007) والاسترداد عند الإلغاء: The National, 30.08.2025، Dubai Legal Portal, Law 8 of 2007، Khaleej Times, 17.12.2024، Hadef & Partners (القانون ما بيضمن كامل المبلغ)، Dubai Legal Portal, القرار رقم 6 لسنة 2010، المادتان 25 و26. صرف الأموال وفق اتفاقية حساب الضمان وتقدّم البناء: DLD, Frequently Asked Questions.
- التسجيل في السجل العقاري المبدئي أوقود (Oqood): Gulf News، DLD, Initial sale registration.
- لا يوجد تعويض تلقائي، والتعويض وفق العقد أو وفق المحكمة: Dubai Legal Portal، BSA, 03.06.2024، Khaleej Times, 08.12.2024، Law 19 of 2017.
- فترة سماح من 6 إلى 12 شهراً، وخبير تعيّنه المحكمة: Mondaq, 07.06.2026، Afridi & Angell، BSA.
- الخيارات (الفسخ والاسترداد مع التعويض، أو التعويض دون فسخ): Mondaq, 14.07.2026، Khaleej Times.

- فائدة بنسبة 5% في محاكم دبي (منذ 2021) وفي قضية نُشرت بتاريخ 24.02.2026: Mondaq، Gulf News, 24.02.2026.
- إجراء الفسخ عندما يتوقف المشتري عن الدفع، والقضية التي خُفّضت فيها النسبة إلى 10%: Dubai Legal Portal, Law 19 of 2017، BSA، Gulf News, 24.02.2026.
- الشكوى إلى دائرة الأراضي والأملاك، ومركز التسوية الودية للمنازعات واللجنة القضائية الخاصة: Mondaq، Resolution 4 of 2025، Clyde & Co, Al Tamimi، Decree 33 of 2020، 07.03.2025.
- الخبرة الميدانية: استفسارات من العملاء المحتملين، أكتوبر 2026، دون تفاصيل تعريفية.

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.