القسم 7 من الدليل: يوم التسليم في دبي: ما الذي تفحصونه قبل استلام المفتاح، وما الذي يتحمّل المطوّر مسؤوليته بعد التسليم

6. شو اللي بيتحمّل المطوّر مسؤوليته بعد التسليم

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

القانون في دبي: تحدّد المادة 40 من القانون رقم 6 لسنة 2019، بشأن ملكية العقارات المشتركة، فترتين للمسؤولية:

ماذا	كم من الوقت	منذ متى
العيوب في الأنظمة: الكهرباء، والأعمال الميكانيكية، والتمديدات الصحية، والصرف	سنة واحدة	من يوم تسليم الشقة إلى المالك
العيوب في الهيكل الإنشائي للمبنى	عشر سنوات	من تاريخ شهادة إنجاز المشروع

- **إذا ما جيتوا تستلموا الشقة:** بحسب المادة نفسها، إذا ما استلم المالك الشقة، بتبدأ السنة من تاريخ شهادة الإنجاز ومش من يوم التسليم. وهذا سبب إضافي عشان ما تأجلوا التسليم.
- **ما بيصير التنازل عن هذا بالعقد:** بحسب المادة، أي اتفاق بيخالفها باطل.
- **تُحتجَز 5%:** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، تُحتجَز 5% من المبالغ في حساب الضمان لمدة سنة بعد إنجاز البناء، كضمان لإصلاح العيوب.
- **مسؤولية المقاول والمهندس:** بيحمّل القانون المدني في الإمارات كمان المقاول والمهندس أو المعماري المشرف مسؤولية لمدة عشر سنوات عن التهدّم وعن العيوب اللي بتهدّد سلامة المبنى. ومن 1 يونيو 2026 صار هذا بقانون المعاملات المدنية الجديد. إذا ظهر عيب من هذا النوع، تحققوا مع محامي محلي من القانون اللي بينطبق وكيف تتصرفوا.

شو بتعملوا لما يظهر عيب بعد التسليم: صوّروه، وابعتوا للمطوّر إشعار مكتوب ومؤرّخ، واحتفظوا بالرد. وإذا ما صلّحه المطوّر، توجّهوا لمحامي محلي. أنا لست محامياً، وهذا الدليل يتضمن معلومات عامة فقط.

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

قرّب موعد التسليم؟

خبّروني متى التسليم وشو اللي أرسله المطوّر، وبنستعدّ مع بعض لهذا اليوم.

إرسال رسالة واتساب ←

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