القسم 4 من الدليل: وراثة عقار في دبي: الوصية، والورثة، وما يُستحسن ترتيبه منذ الشراء

شو اللي بيحتاجه الورثة فعلياً

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

بدون أمر من المحكمة، دائرة الأراضي والأملاك ما رح تنقل ملكية العقار. هذه هي المراحل عادةً:

1. **شهادة الوفاة:** الشهادة الصادرة خارج الإمارات تحتاج إلى تصديقات وترجمة قبل تقديمها في دبي.
2. **الإجراءات قدام المحكمة:** إذا كان في وصية مسجّلة في DIFC، بيتوجّه منفّذ الوصية لمركز الوصايا مع شهادة الوفاة، وبتُصدر المحكمة أمر بتنفيذ الوصية. وأوامر DIFC بتُنفَّذ عن طريق محاكم دبي. وإذا ما كان في وصية، بيفتح الورثة إجراءات قدام محاكم دبي، اللي بتحدّد مين هم الورثة.
3. **نقل الملكية في دائرة الأراضي والأملاك (DLD):** في واحد من مكاتب أمناء التسجيل العقاري التابعة للدائرة (Trustee office)، أو في مبناها الرئيسي، بتتقدّم رسالة المحكمة اللي بتطلب نقل العقار للورثة، وإعلام الوراثة، ونسخ جوازات سفر الورثة غير المقيمين في الإمارات. وإذا كان في رهن عقاري، بتلزم موافقة البنك. وإذا كان العقار لسا قيد الإنشاء، بتلزم موافقة المطوّر.
4. **رسوم دائرة الأراضي والأملاك:** بحسب الدائرة، 1,000 درهم لكل عقار، و250 درهماً لسند الملكية، ورسوم صغيرة للخريطة وللخدمة. وممكن تنطبق رسوم إضافية حسب المسار، مثلاً 1% من قيمة العقار لما وريث بيخرج من التركة (التخارج)، أو 0.125% من قيمة العقار لما بيتم النقل بحسب وصية. وبعد النقل يصدر سند ملكية جديد بأسماء الورثة.

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

عندكم سؤال عن وراثة عقار في دبي؟

واللي بده يرتّب وصية، بوصله بمحامي.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. وهي ليست استشارة قانونية ولا استشارة ضريبية. للوصية ولتخطيط الميراث تحتاجون إلى محامٍ مرخّص في الإمارات، ومحامٍ في بلد إقامتكم.