وراثة عقار في دبي: الوصية، والورثة، وما يُستحسن ترتيبه منذ الشراء

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

شو بيصير للعقار في دبي إذا توفي مالكه؟ الورثة ما بيحصلوا عليه إلا بعد إجراءات أمام محكمة في دبي، وإذا ما كان في وصية مسجّلة في الإمارات، فمش بالضرورة يتقسّم مثل ما بدكم. القانون الاتحادي للمواطنين والمقيمين من غير المسلمين، اللي دخل حيّز التنفيذ في 1 فبراير 2023، ما بيحدد تقسيم التركة بحسب الشريعة كوضع افتراضي. بس في مكاتب محاماة بتحذّر إنو المحاكم في الإمارات ممكن تطبّقها لما ما يكون في وصية، والقانون بيتناول اللي بيقيموا في الإمارات. أما المستثمر اللي بيقيم برا الإمارات، فالوصية المسجّلة في دبي هي الطريقة الواضحة لتحديد مين رح يحصل على العقار. جمعت لكم هون الأشياء المهم تعرفوها، واللي يُستحسن تفحصوها مع محامٍ من لحظة الشراء.

باختصار

- من 1 فبراير 2023 بيسري في الإمارات قانون اتحادي (المرسوم بقانون اتحادي رقم 41 لسنة 2022) بينظّم وراثة غير المسلمين وفق قواعد مدنية. وهذا القانون بيسري على المواطنين وعلى الأجانب المقيمين في الإمارات. أما للي ما بيقيموا فيها، فالوضع بدون وصية بيكون أقل وضوح.
- فيكم تسجّلوا وصية في الإمارات حتى لو ما كنتم مقيمين فيها: في مركز الوصايا التابع لمحاكم مركز دبي المالي العالمي (DIFC)، أو في محاكم دبي، أو في سوق أبوظبي العالمي (ADGM).
- هل بتخضع وراثة العقار للضريبة؟ هذا بيعتمد على القانون في بلد إقامتكم، وممكن كمان تحتاجوا تصرّحوا عن تأجير العقار أو بيعه بعدين وتدفعوا الضريبة عليه هناك. افحصوا هذا مع محاسب.

في هذا الدليل

01 شو اللي بيسري اليوم إذا ما كان في وصية
02 أين تُسجَّل الوصية
03 الملكية المشتركة: شو بيصير لحصة المالك المتوفى
04 شو اللي بيحتاجه الورثة فعلياً
05 الوصية في دبي والوصية في بلد إقامتكم: لازم يتوافقوا
06 في بلد إقامتكم: الضريبة على الميراث وعلى الدخل
07 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

01 شو اللي بيسري اليوم إذا ما كان في وصية

لحد سنة 2023: كان قانون الأحوال الشخصية الاتحادي لسنة 2005 بيسري على الكل، وبينصّ على التقسيم بحسب الشريعة. عشان هيك لسا كثير من المشترين بيسمعوا إنه "العقار رح يتقسّم بحسب الشريعة".

من 1 فبراير 2023: بيسري المرسوم بقانون اتحادي رقم 41 لسنة 2022 بشأن الأحوال الشخصية المدنية. وهو بينظّم الزواج والطلاق والوصايا والميراث للمواطنين من غير المسلمين، وللأجانب من غير المسلمين **المقيمين في الإمارات**. واللي بيسري عليه القانون بيقدر يطلب تطبيق قانون بلده الأصلي عليه.

شو بينصّ عليه القانون لما ما يكون في وصية: بحسب ملخصات مكاتب المحاماة للمادة الخاصة بالميراث في القانون (المادة 11)، بيروح نصف التركة في الإمارات للزوج أو الزوجة، وبيتقسّم النصف الثاني بين الأبناء بالتساوي، بدون فرق بين الذكور والإناث. وممكن لورثة الأجنبي يطلبوا تطبيق قانون بلده الأصلي، إلا إذا نصّت وصية مسجّلة على غير هيك.

هل بيسري هذا في دبي: نعم. هذا قانون اتحادي، وبيسري في دبي كمان. وبالإضافة لهيك، دبي إلها قانونها الخاص (القانون رقم 15 لسنة 2017) اللي بينظّم تسجيل وصايا غير المسلمين وتنفيذها، في محاكم دبي وفي محاكم مركز دبي المالي العالمي. ولأبوظبي قانون منفصل خاص فيها لغير المسلمين.

وشو بيصير إذا ما كنتم مقيمين في الإمارات: هون ما في إجابة قاطعة. القانون بيتناول الأجانب المقيمين في الإمارات، والمحامين في دبي بيختلفوا حول كيف بيتطبّق على مالك عقار بيقيم برا البلد. وبحسب مركز الوصايا في DIFC، لما ما يكون في وصية بتسري القوانين المحلية للإمارة اللي فيها العقار. وكمان القانون جديد نسبياً، ولسا ما انختبر كثير قدام المحاكم. عشان هيك الوصية المسجّلة في دبي بتقلّل عدم اليقين. وإذا كان بين المالكين أو الزوجين شخص مسلم، ممكن تتغيّر الصورة، عشان هيك افحصوا هالنقطة مع محامٍ.

02 أين تُسجَّل الوصية

في ثلاث طرق رئيسية لغير المسلمين. هذه مقارنة عامة، ومش توصية بطريقة معيّنة:

	مركز الوصايا في DIFC	محاكم دبي (الكاتب العدل)	ADGM (أبوظبي)
ما هو	خدمة مشتركة بين حكومة دبي ومحاكم مركز دبي المالي العالمي	يصادق الكاتب العدل في محاكم دبي على وصايا غير المسلمين	يسجّل الكاتب العدل في محاكم سوق أبوظبي العالمي وصايا غير المسلمين
اللغة	الإنجليزية	يُفحص مع محامٍ	يُفحص مع محامٍ
هل يجب الإقامة في الإمارات؟	لا. ويمكن التوقيع أيضاً عبر مكالمة فيديو	يُفحص مع محامٍ	يُفحص مع محامٍ
كم بتكلف	بحسب Ancova، أغسطس 2026. وصية كاملة: 10,000 درهم للشخص، و15,000 درهم للزوجين (وصيتان متقابلتان). وصية للعقارات فقط: 7,500 درهم للشخص، و10,000 درهم للزوجين	لم أجد سعراً رسمياً محدّثاً	لم أجد سعراً رسمياً محدّثاً

الأسعار هي رسوم التسجيل بس، بدون أتعاب المحامي اللي بيصيغ الوصية. هي مأخوذة من مصدر مش رسمي، عشان هيك افحصوا السعر المحدّث في صفحة الحجز في DIFC قبل ما تحجزوا الموعد.

بحسب موقع محاكم DIFC، بتقدروا تسجّلوا وصية إذا كنتم مش مسلمين وما كنتم مسلمين أبداً، وعمركم 18 سنة على الأقل، وعندكم أصول في الإمارات أو أولاد قاصرين مقيمين فيها.

كيف بتصير العملية في DIFC، بشكل عام:

1. **صياغة الوصية:** بنفسكم، أو عن طريق محرّر وصايا مسجّل عندهم، أو بنموذج إلكتروني. الوصية المكتوبة في بلد ثاني عادةً ما بتستوفي قواعد DIFC، ولازم تنصاغ من جديد.
2. **اختيار نوع الوصية:** وصية كاملة (كل الأصول في الإمارات، ومعها تعيين وصيّ على الأبناء القاصرين)، أو وصية للعقارات بس (لحد خمس عقارات في الإمارات). وفي كمان أنواع للحسابات البنكية وللأسهم في الشركات.
3. **تعيين منفّذ للوصية:** شخص ينفّذ الوصية بعد الوفاة.
4. **حجز الموعد والدفع** عبر موقع DIFC.
5. **التوقيع:** في الموعد، في المكتب أو عبر الفيديو، بحضور شاهدَين.
6. **للعقار** لازم تجيبوا كمان سند الملكية (Title Deed).

03 الملكية المشتركة: شو بيصير لحصة المالك المتوفى

كثير من المشترين بيشتروا مع الزوج أو الزوجة، أو مع شريك. في سند الملكية في دبي بتُسجَّل حصة كل مالك. **لما يتوفى واحد من المالكين، حصته ما بتنتقل تلقائياً للمالك الثاني.** بل بتنتقل لورثته، عن طريق إجراءات الميراث نفسها. يعني الزوجين اللي اشتروا مع بعض بيحتاجوا كمان لوصية، إذا بدهم حصة المتوفى منهم تنتقل للثاني.

04 شو اللي بيحتاجه الورثة فعلياً

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.

05 الوصية في دبي والوصية في بلد إقامتكم: لازم يتوافقوا

إذا كان عندكم وصية في بلد إقامتكم، فلازم ما تتعارض معها الوصية في دبي. مركز الوصايا في DIFC نفسه بيحذّر من إنه الوصية المحرّرة في بلد ثاني ممكن تأثر على الوصية المسجّلة عنده، وبينصح بالحصول على استشارة قانونية. عشان هيك يُستحسن إنه محامي في بلد إقامتكم ومحامي في الإمارات يطّلعوا على الوصيتين، ويتأكدوا إنه كل وصية بتغطي أصولها، وإنه ولا وحدة منهم بتلغي الثانية بالغلط.

06 في بلد إقامتكم: الضريبة على الميراث وعلى الدخل

- **هل بتخضع وراثة العقار للضريبة؟ هذا بيعتمد على القانون في بلد إقامتكم.** افحصوا هذا مع محاسب هناك.
- **ممكن يخضع الدخل من العقار للضريبة هناك كمان.** الوارث اللي بيأجّر العقار، أو ببيعه بعدين، ممكن يحتاج يصرّح عن دخل الإيجار وعن ربح البيع في بلد إقامته (شوفوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟").
- الحساب نفسه يُجرى مع محاسب. أنا لست محاسباً ولا محامياً، والمعلومات هنا عامة.

07 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

بينطرح موضوع الميراث في المرافقة لما يسأل عنه المستثمر. واللي بده يرتّب وصية، بوصله بمحامي. أما الوصية نفسها فبيصيغها المحامي وبيسجّلها، مش أنا.

المرافقة: بعد مكالمة الاستشارة الأولى بقدر أقدّم عرض سعر، وبيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

إذا ما كان عندي وصية في دبي، هل رح يتقسّم العقار بحسب الشريعة؟

مش بالضرورة. من سنة 2023 بيسري قانون اتحادي بينظّم وراثة غير المسلمين وفق قواعد مدنية، مش حسب الشريعة كوضع افتراضي. بس في مكاتب محاماة بتحذّر إنو المحاكم ممكن تطبّقها لما ما يكون في وصية، والقانون بيشمل الأجانب المقيمين في الإمارات، واللي بيقيم في مكان ثاني بيكون الوضع أقل وضوح. وإذا كان بين المالكين أو الزوجين شخص مسلم، بتتغيّر الصورة. الوصية المسجّلة في دبي هي الطريقة الواضحة لتحديد مين رح يحصل على العقار.

هل يمكن تسجيل وصية في دبي دون الإقامة فيها؟

نعم. مركز الوصايا في DIFC ما بيشترط الإقامة، وفيكم توقعوا كمان عبر مكالمة فيديو، بحضور شاهدَين.

اشترينا الشقة مع بعض. إذا توفي واحد منا، هل بتنتقل حصته للثاني؟

مش تلقائياً. بتنتقل حصة المتوفى لورثته، عن طريق إجراءات الميراث. وإذا بدكم إياها تنتقل للزوج أو الزوجة، فأنتم بحاجة لوصية.

ما بتكفي وصيتي في بلد إقامتي؟

هي ما بتغني عن الإجراءات قدام المحكمة في دبي، والوصية المكتوبة برا البلد عادةً ما بتستوفي قواعد مركز الوصايا في DIFC. المهم إنه الوصيتين يتوافقوا، وهذا بينفحص مع محامين في البلدين.

هل رح يدفع الورثة ضريبة ميراث في بلدهم؟

هذا بيعتمد على القانون في بلد إقامتهم، عشان هيك بينفحص مع محاسب هناك. وإذا أجّروا العقار أو باعوه، فممكن يحتاجوا يصرّحوا عن هذا ويدفعوا الضريبة على الدخل.

كم بيكلّف تسجيل وصية في DIFC؟

بحسب Ancova، أغسطس 2026، بتكلّف الوصية الكاملة 10,000 درهم للشخص و15,000 درهم للزوجين، وبتكلّف الوصية للعقارات بس 7,500 درهم للشخص و10,000 درهم للزوجين. هذا بدون أتعاب المحامي. وبتفحصوا السعر المحدّث في صفحة الحجز في DIFC قبل الموعد.

المصادر

- المرسوم بقانون اتحادي رقم 41 لسنة 2022، الساري منذ 1.2.2023، يسري على المواطنين وعلى الأجانب المقيمين في الإمارات، مع إمكانية اختيار قانون البلد الأصلي: Khaleej Times, 01.02.2026 (يقتبس المادة 1(1))؛ Mondaq, Leaders Advocates, 15.07.2026؛ Withers, 07.10.2024. والتاريخ 1.2.2023 وارد أيضاً في صفحة "ما الصحيح وما غير الصحيح" في الموقع (البوابة الرسمية u.ae وLexology) (فُحص في 13.10.2026).
- قبل ذلك، القانون الاتحادي رقم 28 لسنة 2005 والشريعة كقاعدة افتراضية: Withers, 07.10.2024؛ Mondaq, 2023, "What are the key changes for non-Muslims" (فُحص في 13.10.2026).
- عند عدم وجود وصية: النصف للزوج أو الزوجة، والنصف للأبناء بالتساوي، وحق ورثة الأجنبي في طلب تطبيق قانون البلد الأصلي (المادة 11): Mondaq, Awatif Mohammad Shoqi, 16.10.2024؛ Mondaq, 2023, "2023 Changes to Inheritance Law". المساواة بين الرجال والنساء في تقسيم التركة (المادة 4): أيضاً Gulf News, 22.12.2022 (فُحص في 13.10.2026).
- قانون دبي رقم 15 لسنة 2017، وسجلّا الوصايا في محاكم دبي وفي DIFC: مركز الوصايا في DIFC، الأسئلة الشائعة؛ Mondaq, 16.10.2024؛ Mondaq, 15.07.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- لأبوظبي قانون منفصل (القانون رقم 14 لسنة 2021): Withers, 07.10.2024؛ BSA, 09.10.2024 (محكمة مدنية للأسرة لغير المسلمين في أبوظبي) (فُحص في 13.10.2026).
- ليس واضحاً كيف يسري القانون على من لا يقيم في الإمارات، ولم يُختبر القانون كثيراً بعد: Withers (القانون يسري على من يقيم في الإمارات، والإصلاحات "جديدة ولم تُختبر")؛ BSA, 09.10.2024 (عند عدم وجود وصية، "قد" تطبّق المحاكم الشريعة حتى على غير المسلم)، مقابل Mondaq 2024 الذي يكتب أن الشريعة لم تعد تسري (فُحص في 13.10.2026).
- عند عدم وجود وصية تسري قوانين الإمارة التي يقع فيها العقار: مركز الوصايا في DIFC، الأسئلة الشائعة (مصدر رسمي). وفي الاتجاه نفسه: Withers (فُحص في 13.10.2026).
- تسجيل الوصية في محاكم دبي وفي DIFC وفي ADGM: Khaleej Times, 01.02.2026؛ Withers, 07.10.2024؛ ADGM، صفحة الكاتب العدل (فُحص في 13.10.2026).
- الكاتب العدل في محاكم دبي يصادق على وصايا غير المسلمين: Mondaq, 15.07.2026؛ Gulf News عن القانون 15/2017، حُدّث في 01.11.2018 (فُحص في 13.10.2026).
- DIFC باللغة الإنجليزية: DIFC، الأسئلة الشائعة؛ Withers, 07.10.2024 (فُحص في 13.10.2026).
- DIFC: لا يشترط الإقامة، والتوقيع عبر الفيديو، وأنواع الوصايا، ووصية العقارات حتى خمسة عقارات: مركز الوصايا في DIFC، الأسئلة الشائعة؛ Mondaq, 15.07.2026؛ Ancova, 07.08.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- DIFC: شاهدان ومنفّذ للوصية: DIFC، الأسئلة الشائعة؛ Mondaq, 16.10.2024 (القانون 15/2017: الشاهدان ومنفّذ الوصية إلزاميان) (فُحص في 13.10.2026).
- رسوم DIFC، الوصية الكاملة 10,000 / 15,000 درهم: DIFC, Practice Direction 5 of 2017 (مصدر رسمي، 05.10.2017)؛ Ancova, 07.08.2026 (بحسب جدول رسوم DIFC، استُرجع في 05.08.2026). **وصية العقارات 7,500 / 10,000:** Ancova فقط، مصدر واحد غير رسمي (فُحص في 13.10.2026).
- الوصية المحرّرة في الخارج لا تستوفي قواعد DIFC وقد تؤثر في الوصية المسجّلة، والتنسيق مع الوصايا في الخارج: DIFC، الأسئلة الشائعة؛ Withers, 07.10.2024 (فُحص في 13.10.2026).

- الملكية المشتركة، والحصة لا تنتقل تلقائياً إلى المالك الآخر: Betterhomes, 15.03.2026 (في أسئلتهم الشائعة)؛ Oliva، حُدّث في 04.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- نقل الملكية لدى دائرة الأراضي والأملاك: المستندات، والرسوم، ورسالة من المحكمة: دائرة الأراضي والأملاك، Inheritance title transfer (مصدر رسمي)؛ FAM Properties؛ Property Finder, Heirs ownership registration. وأمر DIFC يُنفَّذ عبر محاكم دبي: DIFC، الأسئلة الشائعة (فُحص في 13.10.2026).
- شهادة الوفاة الصادرة في الخارج تحتاج إلى تصديقات وترجمة: FAM Properties؛ Real Estate Club Dubai, 2026 (فُحص في 13.10.2026).
- التصريح عن الإيجار وعن البيع في بلد الإقامة: موجود في الموقع، في السؤال 9 من الأسئلة الشائعة وفي مصادره (فُحص في 13.10.2026).

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.