شراء شقة في دبي مع الزوج أو الزوجة أو مع شريك: الملكية، والإقامة، وما يحدث لاحقاً

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 13.10.2026

فيكم تشتروا شقة في دبي مع الزوج أو الزوجة، أو مع صديق، أو شريك بالعمل، وبتتسجلوا كل واحد فيكم كمالك لحصة من العقار. بس بالشراء المشترك، بتتقيّم الإقامة حسب حصة كل شخص مش حسب سعر الشقة كلها، وبيع أي حصة بيخضع لحق الأولوية بالشراء (الشفعة) للشركاء. عشان هيك من الأفضل تقرروا مسبقاً كيف بدكم تقسموا الملكية، وشو بتعملوا إذا واحد منكم قرر يطلع. جمعت لكم هنا شو اللي لازم ينفحص قبل التوقيع.

باختصار

- كل مشتري بيملك حصة بالعقار، وهذه الحصة هي اللي بتشوفها الجهات الرسمية لما تطلبوا الإقامة.
- الإقامة لسنتين: لازم ما تقل قيمة حصة كل مالك عن 400,000 درهم. الإقامة الذهبية: لازم ما تقل قيمة حصة كل مالك عن 2 مليون درهم.
- بحسب القانون في دبي، يجب على الشريك الذي يريد بيع حصته لشخص من الخارج أن يعرضها أولاً على الشركاء. واتفاقية شراكة مكتوبة، تُصاغ مع محامٍ، توفّر عليكم الخلافات لاحقاً.

في هذا الدليل

01 كيف تُسجَّل الملكية المشتركة
02 إقامة لكل مالك: شو المطلوب
03 لما واحد من الشركاء بده يبيع
04 الشراء عبر شركة أو بأسمائكم
05 اتفاقية الشراكة: من الأفضل تصيغوها مع محامي
06 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

01 كيف تُسجَّل الملكية المشتركة

لما يشتري أكثر من شخص عقار مع بعض، كل واحد فيهم بيملك حصة من العقار، وبتتسجل الحصص في سند الملكية (Title Deed). ومش شرط يكون التقسيم متساوي: ممكن 50/50، وممكن أي تقسيم ثاني بيقرروه المشترين وقت التسجيل.

في شغلتين مهمات لازم تعرفوهم عن الملكية المشتركة:

- **لا يمكن تقسيم الشقة نفسها.** بحسب القانون في دبي بشأن العقارات المشتركة، الشقة التي يملكها شخصان أو أكثر لا تُقسَّم بينهم، إلا إذا سمح بذلك النظام الخاص بالمجمّع ووافقت دائرة الأراضي والأملاك (DLD). أي أن كل واحد يملك نسبة من الشقة، وليس غرفة معيّنة.
- **حصتكم هي اللي بتحدد الإقامة.** الجهات الرسمية بتقيّم قيمة حصة كل مالك على حدة، مثل ما هو موضح بالقسم الجاي.

02 إقامة لكل مالك: شو المطلوب

	الإقامة لسنتين	الإقامة الذهبية
المالك الفرد	لا حد أدنى للقيمة	عقار لا تقل قيمته عن 2 مليون درهم
الملكية المشتركة	يجب ألا تقل قيمة حصة كل مالك عن 400,000 درهم	يجب ألا تقل قيمة حصة كل مالك عن 2 مليون درهم
نوع العقار	عقار مكتمل بسند ملكية	عقار بسند ملكية، وبشروط معيّنة أيضاً عقار على الخارطة

مثال: زوجين بيشتروا شقة بـ 3 ملايين درهم، مناصفةً. قيمة حصة كل واحد فيهم 1.5 مليون درهم.

- **الإقامة لسنتين:** حصة كل واحد أعلى من 400,000 درهم، عشان هيك بيقدر كل واحد فيهم يطلب الإقامة لسنتين بنفسه، إذا كانت الشقة جاهزة.
- **الإقامة الذهبية:** حصة كل واحد أقل من 2 مليون درهم، عشان هيك حسب هذه القاعدة ولا واحد فيهم بيستوفي الشرط بمفرده. أما بشقة بـ 4 ملايين درهم، مناصفةً، بتصير حصة كل واحد 2 مليون درهم.

الزوجين: من تجربتي بالسوق، الزوجين ما بيقدروا يجمعوا حصصهم عشان يوصلوا لـ 2 مليون درهم للإقامة الذهبية. القاعدة الرسمية هي إنّ حصة كل مالك بتتقيّم على حدة، عشان هيك الزوجين اللي بيشتروا مناصفةً بيحتاجوا شقة ما بتقل قيمتها عن 4 ملايين درهم حتى يوصل كل واحد فيهم للمبلغ بمفرده. وفي خيار ثاني، وهو إنّ قيمة حصة واحد من الزوجين لوحده توصل 2 مليون درهم على الأقل. وحتى لو واحد بس من الزوجين حصل على الإقامة، بيقدر يضم لها الزوج أو الزوجة والأبناء. وبكل الأحوال، قبل الشراء وقبل ما تحددوا التقسيم في سند الملكية، تأكدوا من هذا عند دائرة الأراضي والأملاك (DLD) أو عند الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب (GDRFA).

المقارنة الكاملة بين الإقامتين موجودة بدليل الإقامة لسنتين أو الإقامة الذهبية، والشروط الكاملة للإقامة الذهبية بتلاقوها بدليل الإقامة الذهبية.

03 لما واحد من الشركاء بده يبيع

بحسب القانون في دبي بشأن ملكية العقارات المشتركة (القانون رقم 6 لسنة 2019)، للشركاء **حق الأولوية في الشراء (الشفعة)**: من يريد بيع حصته لشخص ليس من المالكين، يجب عليه أولاً أن يمنح الشركاء فرصة شرائها بالشروط نفسها.

كيف يتم ذلك بحسب القانون:

1. يرسل الشريك البائع إلى باقي الشركاء إخطاراً مكتوباً، عن طريق الكاتب العدل، يتضمن اسم المشتري وعنوانه وشروط الصفقة.
2. أمام الشركاء 30 يوماً من تاريخ استلام الإخطار ليُعلنوا، عن طريق الكاتب العدل، أنهم سيشترون بالشروط نفسها.

3. من أعلن أنه سيشتري يجب أن يُتمّ الصفقة لدى دائرة الأراضي والأملاك خلال 10 أيام عمل من انتهاء المدة.
4. إذا لم يُعلن أي شريك في الموعد، يمكن للبائع أن يبيع للمشتري من الخارج، بالشروط نفسها التي وردت في الإخطار.
5. إذا حصل المشتري من الخارج في النهاية على شروط أفضل من تلك التي وردت في الإخطار، يمكن للشركاء مطالبة البائع بالتعويض أمام مركز فض المنازعات الإيجارية في دبي (RDSC)، وهو الجهة التي يحدّدها القانون لذلك.

متى لا يسري حق الأولوية: عندما يبيع الشريك حصته أو ينقلها إلى الزوج أو الزوجة، أو الوالدين، أو الأبناء، أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة، أو الأصهار حتى الدرجة الثانية.

عند انتهاء العلاقة الزوجية: ما يحدث للشقة عند الطلاق موضوع لمحامٍ في دبي ولمحامٍ في بلد إقامتكم، ومن يحتاج إلى ذلك أوصله بمحامٍ.

04 الشراء عبر شركة أو بأسمائكم

فيكم تسجلوا العقار في دبي كمان باسم شركة، مش بس بأسماء أفراد. وهذا القرار بيأثر على كذا شغلة بنفس الوقت: مين بيتسجل في سند الملكية، وشو الإقامة اللي ممكن تحصلوا عليها عن طريق العقار، وشو بيصير وقت الميراث، وكيف بتصرّحوا وبتدفعوا الضريبة ببلد إقامتكم. ما في إجابة واحدة بتناسب الكل، عشان هيك بتختاروا المسار مع محامي ومحاسب، قبل توقيع العقد. وبخصوص التصريح ببلد الإقامة، شوفوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟".

05 اتفاقية الشراكة: من الأفضل تصيغوها مع محامي

سند الملكية بيحكي مين بيملك كم. بس ما بيحكي شو بتعملوا وقت الخلاف. عشان هيك من الأفضل تقعدوا مع محامي وتصيغوا اتفاقية مكتوبة بين الشركاء، قبل الشراء. وهذه هي المواضيع اللي من الأفضل تنطرح بالاجتماع:

- **التقسيم:** كم بيستثمر كل واحد، وكيف بيتسجل هذا في سند الملكية.
- **المصروفات:** مين بيدفع رسوم الخدمات (Service Charges)، والإصلاحات، والرسوم، وشو بيصير إذا واحد فيكم وقّف عن الدفع.
- **التأجير:** مين بيديره وكيف بيتقسم الدخل.
- **الخروج:** كيف بتنحسب القيمة لما واحد فيكم بده يطلع، وكم وقت عند الثاني ليقرر، وشو بتعملوا إذا ما حدا بده يشتري.
- **الرهن العقاري:** إذا كان في رهن مشترك، شو بيصير لما واحد فيكم بده يطلع قبل ما يخلص.
- **الوفاة:** بتنتقل حصة كل شريك بالميراث حسب القواعد اللي بتسري عليه. من الأفضل تتأكدوا مع محامي إذا بتحتاجوا وصية، ووين بتتسجل.

أنا لست محامياً، وهذا القسم قائمة بمواضيع للحديث مع محامٍ، وليس نصاً لاتفاقية. ومن يحتاج إلى ذلك أوصله بمحامٍ.

06 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

رافقت متزوجين وشركاء اشتروا شقة مع بعض. قبل ما نحدد التقسيم في سند الملكية، براجع مع المستثمرين هدفهم: شو الإقامة اللي بيحتاجها كل واحد، وشو القيمة اللي لازم توصلها كل حصة عشان يحصل عليها. وإذا كانت الإجابة بتعتمد على تفسير الجهات الرسمية، بنتأكد منها مسبقاً عند دائرة الأراضي والأملاك. أما الاتفاقية بينهم فبتنصاغ مع محامي، وأنا بوصلهم بمحامي.

أسئلة شائعة

هل ممكن نشتري شقة في دبي مع صديق؟

أكيد. بيتسجل كل واحد كمالك لحصة من الشقة، وبتتسجل الحصص في سند الملكية. أما الشقة نفسها فما بتتقسم بينكم.

اشترينا شقة بمليون درهم، مناصفةً. هل بنحصل على إقامة؟

قيمة حصة كل واحد 500,000 درهم، يعني أكثر من 400,000، عشان هيك بيقدر كل واحد يطلب الإقامة لسنتين، بشرط تكون الشقة جاهزة ولها سند ملكية. أما للإقامة الذهبية فلازم ما تقل حصة كل واحد عن 2 مليون درهم.

هل بيقدروا الزوجين يجمعوا حصصهم ليوصلوا للإقامة الذهبية؟

من تجربتي بالسوق، لا. بتتقيّم حصة كل واحد على حدة، ولازم ما تقل قيمتها عن 2 مليون درهم. قبل الشراء، تأكدوا من هذا عند دائرة الأراضي والأملاك (DLD) أو عند GDRFA.

شريكي بده يبيع. بيقدر يبيع لشخص ثاني؟

نعم، بس لازم أولاً يعرض عليكم حصته، بنفس الشروط، بإخطار عن طريق الكاتب العدل. وقدامكم 30 يوم لتقرروا. وهذا ما بيسري لما يبيع لقريب من العائلة.

هل بنحتاج لاتفاقية بين الشركاء؟

القانون ما بيلزم فيها، بس هي مفيدة كثير. سند الملكية ما بيحكي شو بتعملوا لما واحد فيكم يوقّف الدفع أو بده يطلع. وبتنصاغ الاتفاقية مع محامي.

المصادر

- الإقامة لسنتين، 400,000 درهم لكل مالك في الملكية المشتركة: صفحة الخدمة لدى دائرة الأراضي والأملاك، Investor Residence Application (Taskeen)؛ وأيضاً Erickson Immigration Group وGulf Today (يونيو 2026)، كما في دليل الإقامة لسنتين أو الإقامة الذهبية (فُحص في 13.10.2026).
- الإقامة الذهبية، يجب ألا تقل قيمة حصة كل مالك عن 2 مليون درهم: GDRFA Dubai، صفحة خدمة الإقامة الذهبية؛ LY Lawyers، دليل إقامة المستثمر العقاري (25.02.2026) (فُحص في 13.10.2026).
- تُسجَّل الحصص في سند الملكية، ولا يمكن تقسيم الشقة: القانون رقم 6 لسنة 2019 في بوابة دبي القانونية، المادتان 13 و14؛ Khaleej Times, 04.05.2025 (فُحص في 13.10.2026).
- حق الأولوية في الشراء (الشفعة)، والإجراء، و30 يوماً، و10 أيام عمل، والتعويض: القانون رقم 6 لسنة 2019، المادتان 14 و15 (الرابط أعلاه)؛ Khaleej Times, 04.05.2025 (الرابط أعلاه). وحق الشفعة للشريك موجود أيضاً في القانون المدني الاتحادي الجديد: ELP Legal, 27.04.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- الاستثناء لأفراد العائلة: القانون رقم 6 لسنة 2019، المادة 14(ب)؛ Khaleej Times, 04.05.2025 (فُحص في 13.10.2026).
- التوصية باتفاقية شراكة مكتوبة: Khaleej Times, 04.05.2025 (فُحص في 13.10.2026).
- لا يمكن للزوجين جمع الحصتين للوصول إلى 2 مليون درهم: تجربتي الميدانية. قاعدة أن حصة كل مالك تُقيَّم على حدة: GDRFA وLY Lawyers (الروابط أعلاه).

بتشتروا مع بعض؟

خبروني مع مين بتشتروا، وبنفحص مع بعض كيف بتتسجل الملكية وشو الإقامة اللي بيقدر كل واحد فيكم يحصل عليها.

إرسال رسالة واتساب ←

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