القسم 1 من الدليل: شراء شقة إعادة بيع في دبي: الخطوات والتكاليف وما يجب فحصه قبل التوقيع

الخطوات، خطوة بخطوة

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

دائرة الأراضي والأملاك في دبي عندها ثلاثة عقود موحّدة لصفقات البيع عن طريق وسيط:

العقد	بين من	ماذا يفعل
Form A	البائع والوسيط	يفوّض الوسيط بتسويق الشقة
Form B	المشتري والوسيط	يحدّد ما يبحث عنه المشتري ودور الوسيط الذي يمثّله
Form F	المشتري والبائع	عقد البيع نفسه. ويُسمّى أيضاً MOU

1. **الاتفاق على السعر وتوقيع Form F.** العقد بيتضمّن الطرفين والشقة والسعر وموعد النقل. العقد الموحّد قصير، عشان هيك بتنكتب الشروط الإضافية (شو المشمول بالشقة، ومين بيدفع كل رسم، وشو بيصير إذا تراجع واحد من الطرفين) في ملحق.
2. **العربون.** بحسب العرف في السوق، بيدفع المشتري عربون بنسبة 10% من السعر، عادةً بشيك باسم البائع. بيحتفظ بالشيك وسيط البائع، وبيرجع للمشتري يوم النقل. افحصوا بالعقد شو بيصير للعربون إذا تراجع واحد من الطرفين.
3. **شهادة المطوّر (NOC).** بيطلب البائع من المطوّر شهادة إنه ما في ديون على البائع، بما فيها رسوم الخدمات، وإنه ما في مانع من البيع. وبحسب دائرة الأراضي والأملاك، هذه الشهادة مستند إلزامي للنقل في مناطق التملّك الحر (Freehold)، وبتنطلب عن طريق تطبيق Dubai REST.
4. **إذا كان على الشقة رهن:** بيطلب البائع من بنكه رسالة بالمبلغ المتبقي من القرض. يوم النقل بيجيب المشتري شيك مصرفي لبنك البائع بقيمة الدين، وشيك للبائع بالمبلغ المتبقي، وشيك لدائرة الأراضي والأملاك بقيمة الرسوم. وبعد النقل بيفكّ البنك الرهن.
5. **النقل في مكتب أمين التسجيل.** بيجيب المشتري شيكات مصرفية (Manager's Cheques). بيفحص المكتب المستندات، وبتتسلّم الشيكات للبائع، وبتتسجّل الملكية باسم المشتري بنفس الاجتماع. وهيك ما بيبقى أي طرف بدون المال أو بدون الشقة (راجعوا دليل تحويل الأموال إلى دبي، بالقسم الخاص بالشراء من بائع فرد).

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

عم تفحصوا شقة جاهزة من السوق الثانوية؟

ابعثوا لي الشقة اللي عم تفحصوها، وبتراجع مع بعض المستندات قبل دفع العربون.

إرسال رسالة واتساب ←

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