القسم 3 من الدليل: شراء شقة إعادة بيع في دبي: الخطوات والتكاليف وما يجب فحصه قبل التوقيع

شو اللي لازم تفحصوه قبل التوقيع

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

1. سند الملكية (Title Deed). دائرة الأراضي والأملاك عندها خدمة للتحقق من سند الملكية، على موقعها وفي تطبيق Dubai REST. بتدخلوا البيانات من السند وبتتحققوا إنه ساري المفعول. قارنوا اسم المالك وبيانات الشقة باللي موجود في العقد. وإذا في شي مش متطابق، وقفوا واسألوا.

2. ديون رسوم الخدمات. بحسب دائرة الأراضي والأملاك، تراكم ديون رسوم الخدمات ممكن يؤدّي لبيع الوحدة لتغطيتها. المطوّر ما رح يصدّر الشهادة (NOC) قبل سداد الدين، بس من الأفضل إنكم تعرفوا بالدين قبل التوقيع مش بعده. اطلبوا من البائع الوضع المحدّث، وافحصوا مسبقاً التعرفة السنوية في مؤشر رسوم الخدمات (Service Charge Index) عند الدائرة، عشان تعرفوا كم رح تدفعوا بعدين.

3. مستأجر في الشقة. هذا أسهل شي ممكن ينغفل عنه في شراء إعادة البيع:

- **العقد بيستمر بعد البيع.** بحسب قانون الإيجارات في دبي، انتقال الملكية ما بيمسّ حق المستأجر في الاستمرار بالسكن في الشقة حسب العقد اللي وقّعه مع المالك السابق، إذا كان للعقد تاريخ انتهاء محدد. يعني إنكم بتشتروا الشقة مع المستأجر وشروطه.
- **شو اللي بينفحص:** بيتسجّل عقد الإيجار في دبي بنظام إيجاري (Ejari) التابع لدائرة الأراضي والأملاك. اطلبوا من البائع العقد المسجّل، وافحصوا متى بينتهي وكم بيدفع المستأجر.
- **بدكم الشقة فارغة؟** القانون بيسمح للمالك يطلب الإخلاء بنهاية العقد إذا كان بده يبيع الشقة، بس بشرط يبلّغ المستأجر بهذا قبل 12 شهر على الأقل من موعد الإخلاء، عن طريق كاتب العدل أو بالبريد المسجّل.
- **إخطار سبق وبعته البائع:** ما في بالقانون نص صريح بيحدّد إذا كان إخطار الإخلاء اللي بعته البائع بينتقل للمشتري، ومكاتب المحاماة في دبي مختلفة بهذا. عشان هيك إذا كانت الشقة الفارغة مهمة لكم، افحصوا الموضوع مع محامي محلي قبل التوقيع، وما تعتمدوا على وعد شفهي.

4. حالة الشقة. الشقة الجاهزة فيكم تشوفوها قبل الشراء، وهذه ميزة. الأفضل تفحصوا الشقة قبل التوقيع، أو على الأقل قبل يوم النقل: التكييف، والسباكة، والكهرباء، والعزل المائي في الحمّامات والمناطق الرطبة وفي الشرفة. اللي بتلاقوه بينكتب بملحق العقد، مع تحديد مين بيصلّحه ومتى، أو بيدخل بالتفاوض على السعر. وبالمرافقة برتّب فحص مهني للعقار، بحسب الحالة.

5. رهن البائع. إذا بيّن بسند الملكية أو بالفحص إنه في رهن، اطلبوا مسبقاً رسالة المبلغ المتبقي من بنك البائع، عشان تعرفوا قيمة الشيك للبنك يوم النقل.

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.