شراء شقة إعادة بيع في دبي: الخطوات والتكاليف وما يجب فحصه قبل التوقيع

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

شراء شقة جاهزة من السوق الثانوية (إعادة البيع) في دبي بيمرّ بأربع مراحل: عقد بيع رسمي بين المشتري والبائع (Form F)، وعربون، وشهادة من المطوّر بتأكد إنه ما في ديون على الشقة (NOC)، ونقل الملكية في مكتب أمين تسجيل معتمد من دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)، وهناك بينتقل المال والملكية بنفس الاجتماع. الفرق الكبير عن الشراء على الخارطة إنكم بتشتروا شقة قائمة، إلها تاريخ: ممكن يكون عليها رهن للبائع، أو ديون رسوم خدمات، أو مستأجر بعقد ساري المفعول. عشان هيك معظم الشغل بيكون بالفحوصات قبل التوقيع، وجمعتها لكم هون.

باختصار

- الخطوات: عقد بيع رسمي (Form F)، وعربون بيحتفظ فيه الوسيط عادةً، وشهادة عدم ممانعة من المطوّر بتأكد إنه ما في ديون (NOC)، والنقل في مكتب أمين تسجيل معتمد من دائرة الأراضي والأملاك.
- التكاليف: رسوم تسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك، ورسوم مكتب أمين التسجيل، ولما تشتروا عن طريق وسيط في كمان عمولة الوسيط. وللبائع تكاليفه الخاصة، مثل شهادة المطوّر وفكّ الرهن.
- الفحوصات: سند الملكية (Title Deed) صحيح وباسم البائع، وما في ديون رسوم خدمات، ووضع الإيجار إذا كان فيها مستأجر، وحالة الشقة نفسها.

في هذا الدليل

01 الخطوات، خطوة بخطوة
02 تكاليف الشراء في السوق الثانوية
03 شو اللي لازم تفحصوه قبل التوقيع
04 ما الفرق عن الشراء على الخارطة
05 شو اللي بفحصه بالمرافقة

01 الخطوات، خطوة بخطوة

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

العقد	بين من	ماذا يفعل
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).

02 تكاليف الشراء في السوق الثانوية

التكلفة	المبلغ	من يدفع عادةً
رسوم التسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك	4% من السعر	بحسب الدائرة 2% على المشتري و2% على البائع. وعملياً يُحدَّد ذلك في الاتفاق، وفي معظم الصفقات يدفع المشتري الـ4% كاملة
مكتب أمين التسجيل	4,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة لسعر 500,000 درهم فأكثر، و2,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة لما دون ذلك	بحسب الاتفاق
عمولة الوسيط	عادةً 2% + ضريبة القيمة المضافة	المشتري، عند الشراء عبر وسيط
شهادة المطوّر (NOC)	تختلف من مطوّر لآخر، عادةً بين 500 و5,000 درهم	البائع عادةً
فكّ رهن البائع	1,290 درهماً، و315 درهماً إضافية لأمين السجل، بحسب دائرة الأراضي والأملاك	البائع عادةً
رسوم التسجيل وسند الملكية	بضع مئات من الدراهم	المشتري

فيكم تشوفوا المثال الكامل بالأرقام، لشقة جاهزة بسعر 1,500,000 درهم، في دليل التكاليف. بتشتروا برهن عقاري؟ ضيفوا رسوم تسجيل الرهن بنسبة 0.25% من مبلغ القرض (راجعوا دليل الرهن العقاري).

> في حاسبة تكاليف الشراء بتدخلوا سعر الشقة وبتشوفوا كل شي بتدفعوه فوق السعر، مع عمولة الوسيط ورسوم مكتب أمين التسجيل. وإذا محتاجين رهن عقاري، في حاسبة الرهن العقاري بتشوفوا أعلى مبلغ بيقدر البنك يموّله.

03 شو اللي لازم تفحصوه قبل التوقيع

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.

04 ما الفرق عن الشراء على الخارطة

	إعادة بيع، شقة جاهزة	على الخارطة، من المطوّر
العقد	Form F بين المشتري والبائع	عقد البيع والشراء الخاص بالمطوّر (SPA)
الدفع	المبلغ كاملاً يوم النقل، من أموالكم أو برهن عقاري	على مراحل، بحسب خطة الدفع
أين تُحمى الأموال	يتم التبادل في الاجتماع نفسه في مكتب أمين التسجيل	حساب الضمان الخاص بالمشروع
التسجيل	سند الملكية (Title Deed) باسمكم يوم النقل	تسجيل مبدئي (Oqood)، وسند الملكية فقط بعد التسليم
ما ترونه قبل الشراء	الشقة نفسها والمبنى ورسوم الخدمات الفعلية	تصاميم تخيّلية ومخططات
ما يُفحص بشكل خاص	رهن البائع، ديون رسوم الخدمات، المستأجر	المطوّر والمشروع والعقد

عن الشراء على الخارطة، راجعوا دليل الشراء على الخارطة وخطة الدفع.

05 شو اللي بفحصه بالمرافقة

أنا رافقت كمان شراء شقق جاهزة من السوق الثانوية، ومش بس الشراء على الخارطة. بصفقة إعادة البيع براجع مع المستثمر سند الملكية، وشهادة المطوّر، ووضع رسوم الخدمات، وبفحص إذا كان في مستأجر وشو بينص عليه عقده، وبرتّب فحص مهني للعقار عند الحاجة، وبتأكد إنه ملحق Form F بيغطّي اللي بيهمه قبل ما يدفع العربون. بعد مكالمة الاستشارة الأولى بقدر أقدّم عرض سعر، واللي بيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

شو هو Form F؟

هو عقد البيع الموحّد عند دائرة الأراضي والأملاك بصفقة إعادة البيع، بين المشتري والبائع. وبيتسمّى كمان MOU. بيتضمّن الطرفين والشقة والسعر وموعد النقل، وبتنضاف الشروط الإضافية بملحق.

لمين بيندفع العربون؟

بحسب العرف في السوق، بيندفع عربون بنسبة 10% بشيك باسم البائع، وبيحتفظ فيه وسيط البائع لحد النقل. ويوم النقل بيرجعلكم الشيك.

شو هي شهادة NOC، وليش بتهمّ المشتري؟

هي شهادة من المطوّر إنه ما في ديون على البائع، بما فيها رسوم الخدمات، وإنه ما في مانع من البيع. وبدونها دائرة الأراضي والأملاك ما بتنقل الملكية في مناطق التملّك الحر. ورسومها بيدفعها البائع عادةً.

هل ممكن أشتري شقة عليها رهن؟

نعم. يوم النقل بتجيبوا شيك مصرفي لبنك البائع بالمبلغ المتبقي من القرض، وشيك للبائع بالباقي، وشيك لدائرة الأراضي والأملاك بقيمة الرسوم. بيفكّ البنك الرهن، وبتنتقل الملكية لكم.

اشتريت شقة فيها مستأجر. هل بقدر أطلب إخلاءه؟

مش بنص العقد. انتقال الملكية ما بيلغي العقد، وبيستمر المستأجر بالسكن لنهاية العقد. الإخلاء بنهاية العقد ممكن بس للأسباب اللي بينص عليها القانون، مع إخطار قبل 12 شهر عن طريق كاتب العدل أو بالبريد المسجّل. افحصوا حالتكم مع محامي محلي.

شو أرخص، إعادة البيع ولا الشراء على الخارطة؟

ما في إجابة واحدة. بإعادة البيع بتدفعوا عادةً كمان عمولة الوسيط ورسوم مكتب أمين التسجيل، أما بالشراء المباشر من المطوّر فعادةً ما بتكون موجودة. بالمقابل، بإعادة البيع بتشوفوا الشقة ورسوم الخدمات الفعلية، وبتحصلوا على سند الملكية فوراً. قارنوا بحسب التكلفة الكاملة (راجعوا دليل التكاليف).

المصادر

- العقود الموحّدة الثلاثة A وB وF ووظيفة كل منها: دائرة الأراضي والأملاك، Real Estate Brokerage Practice Guide، الطبعة الثانية، نوفمبر 2024؛ "Gulf News، what is form F"، حُدّث في 05.11.2018 (فُحص في 13.10.2026).
- Form F قصير، والشروط الإضافية في ملحق: Gulf News, 05.11.2018؛ Gulf News، The process of buying property in Dubai، حُدّث في 01.11.2018 (فُحص في 13.10.2026).
- عربون بنسبة 10%، بشيك باسم البائع يحتفظ به وسيط البائع، ويعود يوم النقل: Gulf News, 01.11.2018؛ Real Estate Club Dubai, 03.04.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- شهادة المطوّر (NOC) مستند إلزامي، وتُطلب عبر Dubai REST: DLD, Property sale registration؛ Gulf News, 01.11.2018 (فُحص في 13.10.2026).
- شهادة NOC تؤكد أن رسوم الخدمات مدفوعة: Gulf News, 01.11.2018؛ Property Finder, 01.11.2025 (فُحص في 13.10.2026).
- رسوم شهادة NOC بين 500 و5,000 درهم، ويدفعها البائع عادةً: Gulf News, 01.11.2018؛ Betterhomes, 25.03.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- بيع شقة عليها رهن، ورسالة المبلغ المتبقي، وثلاثة شيكات، وفكّ الرهن، و1,290 و315 درهماً: DLD, Registering the sale of a mortgaged property؛ Gulf News, 01.11.2018 (1,290 درهماً، على البائع)؛ Betterhomes, 25.03.2026 (1,290 درهماً) (فُحص في 13.10.2026).
- النقل في مكتب أمين التسجيل، والشيكات المصرفية، و4% تُقسَّم 2% و2% بحسب الاتفاق، و4,000 أو 2,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة: DLD, Property sale registration؛ Gulf News, 01.11.2018. متوافق مع دليل التكاليف ودليل تحويل الأموال في الموقع (فُحص في 13.10.2026).
- عمولة الوسيط 2% + ضريبة القيمة المضافة: Betterhomes, 25.03.2026؛ Real Estate Club Dubai, 03.04.2026. متوافق مع دليل التكاليف (فُحص في 13.10.2026).
- التحقق من سند الملكية على الموقع وفي التطبيق: DLD, Title deed verification؛ Bayut, How to verify title deeds through the Dubai REST app؛ Property Finder, 16.01.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- قد تؤدّي ديون رسوم الخدمات إلى بيع الوحدة: دائرة الأراضي والأملاك، 06.01.2020 (المصدر نفسه كما في دليل التكاليف)؛ Gulf News, 01.11.2018 (لا تصدر شهادة NOC إلا بعد سداد رسوم الخدمات) (فُحص في 13.10.2026).
- انتقال الملكية لا يمسّ المستأجر إذا كان للعقد تاريخ انتهاء (المادة 28 من القانون رقم 26 لسنة 2007): Khaleej Times, 20.09.2026؛ Global Law Experts / Awatif Mohammad Shoqi Advocates (فُحص في 13.10.2026).
- الإخلاء في نهاية العقد بغرض البيع، بإخطار قبل 12 شهراً عن طريق كاتب العدل أو بالبريد المسجّل (المادة 25(2) بعد تعديلها بالقانون رقم 33 لسنة 2008): بوابة دبي القانونية، نص القانون؛ Khaleej Times, 20.09.2026 (فُحص في 13.10.2026).

- لا يوجد في القانون نص صريح بشأن إخطار الإخلاء الذي أرسله مالك سابق، والآراء مختلفة: BSA Law on Mondaq, 06.10.2023 (برأيهم يستفيد المشتري من الإخطار)؛ FAM Properties, 23.10.2023 (برأيهم يلزم إخطار جديد) (فُحص في 13.10.2026).
- تسجيل عقد الإيجار في نظام إيجاري (Ejari): دائرة الأراضي والأملاك، عقد الإيجار الموحّد في Ejari؛ Property Finder, Tenancy contract in Dubai (فُحص في 13.10.2026).
- Form F في صفقة إعادة البيع مقابل عقد المطوّر في الشراء على الخارطة: Real Estate Club Dubai, 03.04.2026؛ Binghatti, 24.07.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- حساب الضمان وأوقود (Oqood) وسند الملكية في الشراء على الخارطة: بحسب مصادر دليل الشراء على الخارطة في الموقع (فُحص في 13.10.2026).
- مرافقة الشراء في السوق الثانوية، وترتيب فحص مهني للعقار بحسب الحالة: تجربتي الشخصية.

عم تفحصوا شقة جاهزة من السوق الثانوية؟

ابعثوا لي الشقة اللي عم تفحصوها، وبنراجع 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.