مندوبو المبيعات الضاغطون في دبي: كيف تحمون أنفسكم

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

بنص عملية الشراء في دبي، تواصلت مع خدمة العملاء عند المطوّر بس عشان آخذ تفاصيل الدفع. وبنهاية هذه المكالمة كنت موقّع على صفقة جديدة لبيت ثاني تماماً. هيك صار الموضوع، وهيك ألغيتها، وشو لازم تعملوا عشان ما يصير معكم هيك.

باختصار

- قدّموا كل طلباتكم كتابةً، وما توقّعوا على أي شي بنفس المكالمة.
- تأكّدوا إنّ الوسيط مسجّل، وإنّ للإعلان تصريح.
- لا يمنح القانون في دبي فترة للتراجع. بعد التوقيع، يتوقف الإلغاء على العقد وعلى المطوّر.

في هذا الدليل

01 شو اللي صار
02 كيف ألغيتها
03 ست علامات لضغط المبيعات
04 شو البديل
05 كيف تفحصون الوسيط والإعلان
06 ما في فترة للتراجع

01 شو اللي صار

كنت بنص عملية شراء عقار اخترته، عن طريق وكيل بيرافقني. وعشان أدفع احتجت تفاصيل حساب الضمان، فتواصلت مع خدمة العملاء عند المطوّر.

بدل ما آخذ جواب تقني، تحوّل طلبي لمندوب مبيعات، وخلال دقائق كنت بمكالمة فيديو. حكى معي بالعربي، وبنى حديث شخصي ودافئ على طريقة "صديق وأخ"، وعرض عليّ بيت مختلف تماماً عن اللي اخترته. وتحت الضغط، ومع حيل مش قليلة، خلاني أوقّع على صفقة جديدة مباشرة معه، بدون وكيلي.

بهذه المرحلة ما كنت محوّل أي أموال.

02 كيف ألغيتها

لما فهمت شو اللي صار، طلبت إلغاء الصفقة الجديدة والرجوع لصفقتي الأصلية. توجّهت للمديرين بالشركة، ووضّحت إنّ تمثيلي بهذه الصفقة بيتم بس عن طريق وكيلي. انلغت الصفقة الجديدة، ومن وقتها رجع كل شي لمساره.

03 ست علامات لضغط المبيعات

1. بيتحوّل طلب تقني لمندوب مبيعات بدل خدمة العملاء.
2. بيعرضوا عليكم فوراً تنتقلوا لمكالمة فيديو.
3. بيعرضوا عليكم عقار مختلف عن اللي اخترتوه.
4. بيتحوّل الحديث لحديث شخصي، بلغتكم، على طريقة "صديق وأخ".
5. بيعرضوا عليكم تسكّروا الصفقة مباشرة مع المندوب، وتتجاوزوا اللي بيمثّلكم.
6. بيطلبوا منكم توقّعوا بنفس المكالمة.

04 شو البديل

- **اطلبوا التفاصيل التقنية كتابةً،** بالإيميل أو برسالة، مش بمكالمة.
- **افحصوا تفاصيل حساب الضمان بنفسكم بالتطبيق** الرسمي Dubai REST، وما تاخذوها من مكالمة. قائمة الفحص من أربع خطوات.
- **ما توقّعوا على أي شي بنفس المكالمة.** العرض الجيد بيستنى يوم.
- **ما تسكّروا الصفقة مع مندوب المطوّر بدون اللي بيمثّلكم.** مندوب المطوّر بيمثّل المطوّر، حتى لو كان الحديث دافئ وشخصي.
- **إذا وقّعتوا فعلاً،** توجّهوا فوراً للإدارة واطلبوا الإلغاء كتابةً. هذا نجح معي، بس إمكانية الإلغاء بتعتمد على العقد والمرحلة، عشان هيك الأفضل إنكم ما توقّعوا أصلاً.

05 كيف تفحصون الوسيط والإعلان

- **الوسيط:** بتطبيق دائرة الأراضي والأملاك في خدمة لفحص التراخيص. دخّلوا رقم رخصة الوسيط أو المكتب، وبتشوفوا إذا كانت سارية.
- **الإعلان:** بحسب RERA، كل شركة بتنشر عقار بدبي لازم يكون عندها تصريح إعلان، ولازم الإعلانات تتضمّن رقم التصريح. ومن أبريل 2023 لازم كمان يظهر رمز QR بالإعلانات المطبوعة وبالإعلانات المرئية والمسموعة، وبياخذكم لتفاصيل تصريح الإعلان. الإعلان اللي ما فيه رقم تصريح بيدعو للشك.

06 ما في فترة للتراجع

لا يمنح القانون في دبي حقاً في إلغاء عقد شراء شقة على الخارطة لمجرّد أنكم غيّرتم رأيكم. لا يمكن اللجوء إلى المحكمة إلا عندما يخلّ المطوّر بالعقد، مثلاً عندما يخالف المواصفات مخالفة جوهرية. أنا نجحت في الإلغاء فقط لأنني توجّهت فوراً إلى الإدارة، ومن الأفضل ألّا توقّعوا أصلاً.

أسئلة شائعة

كيف أكتشف ضغط المبيعات؟

ثلاث علامات واضحة: بيتحوّل سؤال تقني لمندوب مبيعات بدل خدمة العملاء، وبيعرضوا عليكم عقار مختلف عن اللي اخترتوه، وبيطلبوا منكم توقّعوا بنفس المكالمة.

وقّعت تحت الضغط. ممكن ألغي؟

بحالتي نجح هذا: توجّهت فوراً للإدارة وطلبت الإلغاء كتابةً. إمكانية الإلغاء بتعتمد على العقد والمرحلة، عشان هيك الأفضل إنكم ما توقّعوا أصلاً.

من وين آخذ تفاصيل حساب الضمان؟

من التطبيق الرسمي لدائرة الأراضي والأملاك، Dubai REST، مش من مندوب مبيعات المطوّر.

المصادر

- القصة: تجربتي الشخصية خلال الشراء عام 2024.
- حساب الضمان وتطبيق Dubai REST: الأسئلة الشائعة في الموقع، ودائرة الأراضي والأملاك في دبي.
- فحص التراخيص والتصاريح: DLD, Validate licenses and permits. رقم التصريح في كل إعلان: Dubai Media Office, 20.10.2020. رمز QR في الإعلانات المطبوعة والمرئية والمسموعة منذ 24.04.2023 (Madmoun): Gulf News، DLD.
- لا توجد فترة للتراجع: Mondaq، Khaleej Times، Chambers.

وصلكم عرض تحت الضغط؟

ابعتولي إياه قبل ما توقّعوا، وبنراجعه مع بعض.

إرسال رسالة واتساب ←

هذه تجربتي الشخصية، ولا تغني عن الاستشارة القانونية أو فحص العقد المحدد.