חלק 5 מתוך המדריך: איך בודקים יזם בדובאי לפני שקונים דירה על הנייר

כבר קניתם, וקבלת המפתח מתעכבת? הזכויות שלכם

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

אין פיצוי אוטומטי, אבל יש לכם זכויות. החוק בדובאי לא קובע סכום פיצוי על עיכוב בקבלת המפתח. הזכויות שלכם נקבעות לפי החוזה, ואם אתם והיזם לא מגיעים להסכמה, בית המשפט מחליט.

מה בודקים בחוזה:

- **מועד קבלת המפתח ותקופת החסד.** ברוב החוזים יש תקופה נוספת אחרי מועד קבלת המפתח, בדרך כלל 6 עד 12 חודשים, שבה העיכוב עדיין לא נחשב הפרה של החוזה.
- **סעיף פיצוי על עיכוב:** בודקים אם יש בחוזה סעיף כזה.
- **כוח עליון:** זה סעיף שמאפשר ליזם לדחות את מועד קבלת המפתח בגלל אירועים שאינם בשליטתו.
- **בוררות:** אם החוזה קובע שסכסוך עובר לבוררות, התביעה מתנהלת שם ולא בבית המשפט.

מה אפשר לדרוש:

- אפשר לבטל את החוזה, לקבל בחזרה את מה ששילמתם, ולתבוע פיצוי על הנזק.
- לחלופין, אפשר להשאיר את העסקה בתוקף ולתבוע פיצוי על העיכוב.

בתיקים שפורסמו בשנים האחרונות, בתי המשפט בדובאי הורו להחזיר לקונים את הכסף, בתוספת ריבית של 5% לשנה. בית המשפט ממנה בדרך כלל מומחה שבודק את מצב הפרויקט, ונשען במידה רבה על חוות הדעת שלו. אלה דוגמאות, לא הבטחה: כל תיק נבחן לפי החוזה ולפי העובדות שלו.

לא מפסיקים לשלם על דעת עצמכם. אם קונה מפסיק לשלם, היזם יכול לפתוח הליך דרך רשות המקרקעין: הוא שולח הודעה, הקונה מקבל 30 יום לתקן את המצב, ואחר כך היזם יכול לבטל את החוזה בלי בית משפט. לפי שלב ההתקדמות של הבנייה, היזם יכול להשאיר אצלו עד 40% או עד 25% מהמחיר (ראו את המדריך על קנייה על הנייר). בתיק אחד שפורסם, קונה שהפסיק לשלם בגלל עיכוב איבד את הדירה. בית המשפט הוריד את הסכום שהיזם השאיר אצלו מ-40% ל-10%, אבל הדירה לא חזרה אליו. לכן אם שוקלים להפסיק לשלם, עושים את זה רק עם עורך דין.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-developer

כבר קניתם, וקבלת המפתח מתעכבת?

ספרו לי על הפרויקט, ונבדוק יחד מה החוזה שלכם אומר.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ משפטי, ולא מחליף בדיקה של החוזה שלכם עם עורך דין מקומי.