قرار رقم 52

صادر بتاريخ 21/12/2020م.

بشأن اعتماد وإصدار أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة

يلغي:
القرار رقم 47 لسنة 2009م

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون اتحادي رقم (3) لسنة 2003 في شأن تنظيم قطاع الاتصالات ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما،

وعلى القرار رقم (47) لسنة 2009 بشأن أنظمة الدخول إلى الأراضي والمباني الخاصة،

وبناءً على ما عرضه مدير عام الهيئة العامة لتنظيم قطاع الاتصالات والحكومة الرقمية، وموافقة مجلس إدارة الهيئة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 07 ديسمبر 2020 على مذكرة الموافقة المرفوعة إليه من إدارة الهيئة،

:

المادة الأولى- الإصدار

يعتمد بموجب هذا القرار أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة، المرفقة بهذا القرار.

المادة 2- الإلغاءات

يلغى القرار رقم (47) لسنة 2009 بشأن أنظمة الدخول إلى الأراضي والمباني الخاصة.

المادة 3- السريان والنشر

يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.
صدر بتاريخ: 21/ديسمبر/2020م

طلال حميد بالهول

رئيس مجلس الإدارة

نشر هذا القرار في عدد الجريدة الرسمية رقم 694. ص 203.

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة

2020 21 :

-1

1.1- تنص المادة 13(1) من المرسوم بقانون اتحادي رقم 3 لسنة 2003 وتعديلاته بشأن تنظيم قطاع الاتصالات ("قانون الاتصالات") على ممارسة الهيئة للاختصاصات المقررة لها بهدف تأمين توصيل خدمات الاتصالات لجميع أنحاء الدولة بما يكفل تلبية احتياجات الراغبين في الاستفادة من هذه الخدمات.

1.2- تنص المادة 14 من قانون الاتصالات على اختصاص الهيئة بإصدار التراخيص وفقاً لأحكام القانون، وكذلك الأنظمة والتعليمات والقرارات والقواعد المنظمة لما يأتي:

(2) كل ما يتعلق بالاستخدام والربط بشبكات الاتصالات وخدمات الاتصالات التي يقدمها المرخص لهم؛

(3) شروط ومستوى ونطاق الخدمات التي يقدمها المرخص لهم للمشتركين والخدمات الشمولية والخدمات الطارئة؛ و

(4) تنظيم وتأمين المنافسة في قطاع الاتصالات بما لا يخل بالقوانين والأنظمة النافذة.

1.3- تدرك الهيئة ضرورة الوصول إلى خدمات الاتصالات، ولا سيما النطاق العريض عالي السرعة الذي توفره الشبكات الثابتة للمرخص لهم. ووفقاً لدور الهيئة في تعزيز الخدمات الشمولية، فإنه لا ينبغي حرمان المستهلكين من الوصول إلى أحدث خدمات الاتصالات العامة بناءً على موقعهم الجغرافي، أو لأي سبب آخر. علاوة على ذلك، هناك الكثير من الأدلة التي تشير إلى أن وصول المستهلكين إلى شبكات النطاق العريض عالي السرعة يزيد من الإنتاجية، ويحسن مشاركة الموظفين (من خلال العمل عن بعد)، وبالتالي يساهم في التنمية والنمو الاقتصادي.

1.4- كما تدرك الهيئة أن خدمات الاتصالات تشكل جزءاً أساسياً من رؤية دولة الإمارات وجهودها في بناء مدن ذكية واعتماد أحدث التقنيات. بالإضافة إلى ذلك، تحرص الدولة على ضمان جودة عالية من خدمات الاتصالات وتعزيز المنافسة العادلة بين المرخص لهم، من أجل تلبية توقعات المتعاملين واحتياجاتهم، مع ضمان حرية الخيار للمستهلك بين المرخص لهم.

1.5- في ضوء ما سبق، تعتبر الهيئة أن أحد العناصر الأساسية لتحقيق هذا الهدف هو ضمان قدرة المرخص لهم على دخول الأراضي الخاصة وأي مبانٍ مشيدة عليها لتمديد البنية التحتية وتركيب المعدات، وتوصيل شبكات الاتصالات الخاصة بهم في مباني المستهلكين.

1.6- بموجب المادة (56) من قانون الاتصالات فإنه يجوز لمجلس إدارة الهيئة إصدار أنظمة يسمح بموجبها للمرخص لهم الدخول إلى الأراضي الخاصة وأي أماكن مقامة عليها، وذلك لأي من الأغراض الوارد ذكرها في المادة (52) من قانون الاتصالات. تهدف هذه الغايات إلى تمكين أداء أنشطة المرخص لهم على النحو المنصوص عليه في التراخيص الممنوحة لهم.

1.7- تنص المادة (71) من اللائحة التنفيذية على أنه يصدر مجلس إدارة الهيئة الأنظمة الخاصة بالسماح للمرخص لهم دخول الأراضي الخاصة وأي مباني أو أماكن مقامة عليها لتمكينهم من ممارسة نشاطاتهم المحددة في التراخيص الصادرة لهم وضوابط وشروط ذلك.

1.8- كما تنص المادة (71) من اللائحة التنفيذية على أن الدخول إلى هذه الأراضي الخاصة يكون فقط بالقدر اللازم لتمكين المرخص لهم من القيام بالأعمال الضرورية، ولمدة محدودة وأن يراعي إخطار القائمين على تلك الأراضي الخاصة مسبقاً بأسماء الأشخاص المصرح لهم الدخول لتلك الأراضي مع اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لذلك وفقاً للقانون.

1.9- في ضوء ما ذكر أعلاه، تصدر هذه الأنظمة بموجب المادة (71) من اللائحة التنفيذية وبما يتماشى مع المواد 2(14) و4(14) و(56) من قانون الاتصالات.

2-

تحمل المصطلحات والكلمات والعبارات المستخدمة في هذه الأنظمة ذات المعاني الواردة في المرسوم بقانون اتحادي رقم 3 بشأن تنظيم قطاع الاتصالات وتعديلاته والإطار التنظيمي، ما لم تنص هذه الأنظمة صراحة على خلاف ذلك، أو كان السياق الذي ترد فيه تلك المصطلحات والكلمات والعبارات المستخدمة في هذه الأنظمة يقضي بخلاف ذلك.

2.1- المرسوم بقانون اتحادي رقم 3 لسنة 2003 بشأن تنظيم قطاع الاتصالات وتعديلاته. –

2.2- هي الهيئة العامة لتنظيم قطاع الاتصالات والحكومة الرقمية. –

2.3- الشخص الذي يطور عقارات على أراضٍ خاصة، ويشمل مصطلح المطور على سبيل المثال لا الحصر: 1) الأشخاص الذين يعملون في إعداد المواقع للأغراض السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الحكومية أو أي غرض خاص آخر أو استخدام عام (مطور الأرض)؛ و2) مشيدو المباني (مطور العقارات). –

2.4 – قرار اللجنة العليا للإشراف على قطاع الاتصالات رقم (3) لسنة 2004 بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (3) لسنة 2003 بشأن تنظيم قطاع الاتصالات.

2.5 الوزارات الاتحادية والدوائر المحلية والسلطات والهيئات والمؤسسات العامة التابعة لها بما في ذلك القوات المسلحة والشركة وأجهزة أمن الدولة، ويستثنى من ذلك أي شركة أو مؤسسة تجارية ولو كانت مملوكة من قبل هذه الجهات أو تملك مصالح فيها.

2.6 هو الأرض الخاصة- سواء كانت موقعاً جديداً (Greenfield site) أو موقع سبق تطويره -(brownfield site) والتي هي موضوع مشروع تطوير كبير، وعادة ما يتكون من وحدات متعددة من المباني السكنية أو التجارية أو الحكومية الجديدة أو المعدلة. يشمل مصطلح موقع التطوير مشروع التطوير الأولي (المرحلة 1) وإلى الحد الضروري والمناسب أي مرحلة (مراحل) لاحقة لتوسيع مشروع تطوير قائم.

2.7 – الإجراء المحدد في المادة 9 من هذه الأنظمة والذي يجب اتباعه ضمن جهود فض النزاعات بين المرخص لهم وملاك الأراضي فيما يتعلق بالدخول إلى الأراضي الخاصة.

2.8 – أي شخص يكون مالكاً أو حائزاً أو مستأجراً للأرض الخاصة ولأغراض هذه الأنظمة، يجب تفسير مصطلح "مالك الأرض" على أنه يشمل أيضاً المطورين.

2.9 – أطراف اتفاقية أو نزاع بموجب هذه الأنظمة- أحد الطرفين هو المرخص له والطرف الآخر مالك الأرض- بشكل مشترك "الأطراف" وبشكل فردي "الطرف".

2.10 – أي أرض مملوكة أو ممنوحة أو مؤجرة لأي شخص غير الجهات الحكومية.

2.11 – الأدوات التنظيمية الصادرة من قبل الهيئة من وقت لآخر بما في ذلك أية تعديلات تطرأ عليها؛

2.12 عند تفسير أحكام هذه الأنظمة، ما لم تنص هذه الأنظمة صراحة على خلاف ذلك، أو يقتضي السياق غير ذلك:

2.12.1- تفسر المفردات التي تشير إلى أحد الجنسين على أنها تشمل الجنسين؛

2.12.2- تفسر المفردات التي تدل على المفرد على أنها تشمل الجمع والعكس صحيح؛

2.12.3- تفسر المفردات التي تشير إلى الأشخاص على أنها تشمل الاشخاص المعنوية ايضاً؛

2.12.4- تفسر الإشارة إلى المواد والمواد الفرعية والملاحق والمرفقات على أنها إشارة إلى مواد ومواد فرعية ومرفقات ضمن أو تابعة لهذه الأنظمة.

2.13- يمكن الإشارة إلى هذه الأنظمة اختصاراً باسم "أنظمة الأراضي الخاصة".

3-

3.1- هذه الأنظمة:

3.1.1- تنطبق على جميع الأشخاص الاعتبارية المرخص لهم من الهيئة بتشغيل شبكة اتصالات عامة في الدولة وفيما يتعلق بهذه الأنظمة جميع مالكي الأراضي؛

3.1.2- تسهل تركيب وصيانة شبكات الاتصالات العامة من خلال تعيين حقوق والتزامات المرخص لهم فيما يتعلق بالدخول إلى كافة الأراضي الخاصة بغرض تمديد و/أو صيانة البنية التحتية للاتصالات في أو فوق أو تحت الأراضي الخاصة؛

3.1.3- توضح حقوق والتزامات المرخص لهم.

3.1.4- توضح حقوق والتزامات ملاك الأراضي؛ و

3.1.5- تضع إطار عمل لاتفاقيات الدخول إلى الأراضي الخاصة بموجب هذه الأنظمة.

3.2- لا يجوز لأي شخص أن يسعى إلى ممارسة أي من الحقوق المنصوص عليها في هذه الأنظمة بطريقة من شأنها أن تؤدي إلى:

3.2.1- انتهاك أي من قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة؛

3.2.2- تغيير الإجراءات الإدارية الحكومية المطبقة فيما يتعلق بدخول المرخص لهم إلى الأراضي الخاصة؛

3.2.3- تجاوز ما هو ضروري لتحقيق الأهداف المنصوص عليها في المادة 6.1؛ أو

3.2.4- منع الاستخدام المقصود للأرض الخاصة.

-4

4.1- لا يجوز لأي مرخص له الدخول في أي اتفاقية أو ترتيب أو افعال تتعلق بالدخول إلى الأراضي الخاصة مع أي مالك أرض حيث يكون الغرض أو الأثر الناتج عن هذا السلوك أو الاتفاقية أو الترتيب هو منح المرخص له (المرخص لهم) المعني حقاً حصرياً أو امتيازاً يمنع أو يقيد أو قد يؤدي إلى منع أو تقييد أي مرخص له (مرخص لهم) آخر من ممارسة حقوقه المشروعة في الدخول إلى نفس الأراضي الخاصة.

-5

5.1- يجب أن تتوفر في الاتفاقية المبرمة بين المرخص له ومالك الأرض فيما يتعلق بدخول المرخص له إلى موقع التطوير الشروط التالية:

5.1.1- موثقة كتابياً

5.1.2- موقعة من قبل الأطراف أو من ينوب عنهم قانونياً

5.1.3- متوافقة مع الإطار التنظيمي لقطاع الاتصالات النافذ في الدولة.

5.2- يعتبر أي اتفاق بموجب المادة 5.1 غير قانوني في حال:

5.2.1- كان هدفه أو أثره منح الحقوق الحصرية لمرخص له واحد؛

5.2.2- كان هدفه أو أثره الحد من قدرة المرخص لهم الآخرين على ممارسة حقوقهم المتعلقة بالدخول إلى الأراضي الخاصة؛

5.2.3- كان هدفه أو أثره هو الحد من قدرة المرخص لهم الآخرين على ممارسة حقوقهم المتعلقة بالنفاذ إلى شبكات الاتصالات العامة أو ربطها البيني وفقاً للإطار التنظيمي الساري في ذلك الوقت؛

5.2.4- منع أو حد من التنازل عن الاتفاقية لمرخص له آخر؛

5.2.5- جعل اتفاق الإحالة لمرخص له آخر خاضعاً لشروط- بما في ذلك على وجه الخصوص شرط يتطلب دفع المال من قبل ذلك المرخص له الآخر؛ أو

5.2.6- منع أو حد من إحالة الاتفاق لخليفة مالك الأرض.

5.3- للهيئة الحق في طلب واستلام ومراجعة أي اتفاق بين المرخص له ومالك الأرض، و/أو أي مستند آخر فيما يتعلق بالدخول إلى الأرض الخاصة وتركيب و/أو نشر البنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة، وإذا لزم الأمر، يجوز للهيئة إصدار تعليمات للأطراف بتعديل أي اتفاق إلى الحد الذي لا يتوافق فيه هذا الاتفاق مع أحكام هذه الأنظمة أو غيرها من الأحكام ذات الصلة في الإطار التنظيمي.

-6

حقوق والتزامات المرخص لهم فيما يتعلق بالأراضي الخاصة

6.1- مع مراعاة الامتثال لأية شروط في هذه الأنظمة وشروط وأحكام الرخصة المعنية، يحق لكل مرخص له الدخول إلى الأراضي الخاصة بهدف:

6.1.1- إجراء مسوحات لتقييم مدى الملاءمة أو غير ذلك لنشر البنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة وتركيب المعدات على الأرض أو تحتها أو فوقها أو في أي مكان آخر؛

6.1.2- إنشاء وتمديد وتطوير وإبقاء شبكات الاتصالات العامة بما في ذلك مد الكابلات الأرضية والهوائية وخطوط الخدمة وتمديدها، حيث يجب أن يشمل ذلك بناء بنية تحتية جديدة أو توسيعها للوصول إلى المستهلكين داخل المبنى.

6.1.3- تشييد المباني والمنشآت الضرورية الأخرى؛

6.1.4- فحص أو صيانة أو إصلاح أو تغيير أو ترقية أو تشغيل الأجهزة الخاصة بالمرخص له والموجودة على الأرض أو تحتها أو فوقها أو في أي مكان آخر؛

6.1.5- الاتصال بمصدر طاقة أو خدمة مرافق أخرى؛ أو

6.1.6- قطع أو تشذيب، أو طلب من شخص آخر أن يقطع أو يشذب، أي شجرة أو نباتات أخرى تتداخل أو قد تتداخل مع جهاز شبكة الاتصالات العامة التابع للمرخص له، بعد الحصول على الموافقة من مالك الأرض.

6.2- عند ممارسة أي من الحقوق الواردة في المادة 6.1، يجب أن يظل المرخص له المعني على الأرض الخاصة لمدة محددة من الوقت وإلى الحد اللازم فقط لممارسة المرخص له حقوقه والامتثال لأي من الشروط الواردة في هذه الأنظمة. بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي متطلبات لتحسين وتنظيف المساحات التي يستخدمها المرخص له.

6.3- ما لم ينص على خلاف ذلك في اتفاقية بين مالك الأرض والمرخص له، يجب على المرخص له المعني إخطار واستلام موافقة مالك الأرض أو ممثل مالك الأرض قبل الدخول إلى أي أرض خاصة، والتعامل معه بحسن نية للاتفاق على أوقات العمل. يجب أن يحدد إشعار المرخص له اسم الشخص أو الأشخاص المخولين من قبل المرخص له لتمثيل المرخص له ودخول الأرض الخاصة. كما يجب على المرخص له المعني اتخاذ الخطوات اللازمة لإخطار أي شخص يعيش على الأراضي الخاصة بالأعمال القادمة، لا سيما في حال تأثر الأشخاص بهذه الأعمال.

6.4- المرخص لهم مسؤولون عن تصرفات وسلوك موظفيهم ومقاوليهم في جميع الأوقات أثناء تواجدهم على الأراضي الخاصة وعلى المرخص لهم اتخاذ أقصى درجات العناية وجميع التدابير اللازمة والمعقولة لاتباع ممارسات العمل الآمنة وضمان سلامة جميع الأشخاص والعقارات على الأراضي الخاصة أثناء الأعمال.

6.5- يلتزم المرخص له المعني بتسوية الأرض الخاصة وإعادتها، بما في ذلك أي مبانٍ موجودة عليها، وفي غضون فترة زمنية معقولة، إلى الحالة التي كانت عليها قبل بدء الأعمال من قبل ذلك المرخص له. يشمل الالتزام المنصوص عليه في الجملة السابقة تنظيف الأماكن التي نفذ فيها المرخص له الأعمال. في حال عدم وفاء المرخص له بالالتزامات المنصوص عليها في هذه المادة خلال فترة زمنية معقولة، يحق لمالك الأرض تنفيذ الأعمال اللازمة بنفسه على نفقة المرخص له المعني.

6.6- لا تخل أحكام المادة 6.4 بأي تغييرات على الأرض الخاصة ناتجة حصراً عن ممارسة الحقوق المنصوص عليها في المادة 6.1.

6.7- في حال أدت ممارسة أي من الحقوق المنصوص عليها في المادة 6.1 إلى أي ضرر للمباني أو العقارات بما يؤدي إلى انخفاض ملموس في قيمة هذه المباني أو العقارات، يجب على المرخص له المعني أن يدفع لمالك الأرض التعويض العادل حسب اتفاق الطرفين. في حالة عدم تمكن الأطراف من الاتفاق، يجوز لأي من الطرفين المطالبة بتعويض من خلال الاجراءات القانونية المتاحة له.

6.8- تتعلق الحقوق المنصوص عليها في المادة 6.1 بحقوق المرخص لهم في دخول الأراضي الخاصة وتسري هذه الحقوق بغض النظر عن:

6.8.1- ما إذا كان مرخص له آخر قد مارس مسبقاً أياً من حقوق استخدام الأرض؛

6.8.2- ما إذا كانت أعمال الموقع أو المباني أو المنشآت الأخرى الموجودة على الأرض قد اكتملت أم لا وبغض النظر عن مرحلة الانتهاء منها.

6.9- مع مراعاة الامتثال لأية شروط واردة في هذه الأنظمة وشروط وأحكام الرخصة المعنية والممنوحة من الهيئة للمرخص له، يستمر حق المرخص له المعني في الوصول إلى الأراضي الخاصة والبقاء عليها عند الاقتضاء من أجل:

6.9.1- تنفيذ أي أعمال على الأرض من أجل أو فيما يتعلق بتركيب البنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة على الأرض أو تحتها أو فوقها؛

6.9.2- تركيب البنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة على الأرض أو تحتها أو فوقها؛