



أنظمة

الدخول إلى الأراضي الخاصة

الإصدار الثاني

تاريخ الإصدار: ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠م



الفهرس

١. المقدمة
٢. التعاريف
٣. النطاق
٤. حظر الاتفاقيات الحصرية
٥. اتفاقيات الدخول إلى مواقع التطوير
٦. شروط الدخول إلى الأراضي الخاصة
٧. البنية التحتية للاتصالات الخاصة بالمرخص له
٨. البنية التحتية للاتصالات الخاصة بمالك الأرض
٩. إجراءات الدخول إلى الأراضي الخاصة
١٠. النشر
١١. أحكام ختامية وتاريخ النفاذ

١. المقدمة

١,١. تنص المادة (١٣) من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣ لسنة ٢٠٠٣ 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.

١,٢. تنص المادة ١٤ من قانون الاتصالات على اختصاص الهيئة بإصدار التراخيص وفقاً لأحكام القانون، وكذلك الأنظمة والتعليمات والقرارات والقواعد المنظمة لما يأتي:

- (٢) كل ما يتعلق بالاستخدام والربط بشبكات الاتصالات وخدمات الاتصالات التي يقدمها المرخص لهم؛
- (٣) شروط ومستوى ونطاق الخدمات التي يقدمها المرخص لهم للمشاركين والخدمات الشمولية والخدمات الطارئة؛ و
- (٤) تنظيم وتأمين المنافسة في قطاع الاتصالات بما لا يخل بالقوانين والأنظمة النافذة.

١,٣. 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.

١,٤. 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.

١,٥. 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.

١,٦. بموجب المادة (٥٦) 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 (٥٢) من قانون الاتصالات. تهدف هذه الغايات إلى تمكين أداء أنشطة المرخص لهم على النحو المنصوص عليه في التراخيص الممنوحة لهم.

١,٧. تنص المادة (٧١) من اللائحة التنفيذية على أنه يصدر مجلس إدارة الهيئة الأنظمة الخاصة بالسماح للمرخص لهم دخول الأراضي الخاصة وأي مبانٍ أو أماكن مقامة عليها لتمكينهم من ممارسة نشاطاتهم المحددة في التراخيص الصادرة لهم وضوابط وشروط ذلك.

١,٨. كما تنص المادة (٧١) من اللائحة التنفيذية على أن الدخول إلى هذه الأراضي الخاصة يكون فقط بالقدر اللازم لتمكين المرخص لهم من القيام بالأعمال الضرورية، ولمدة محددة وأن يراعي إخطار القائمين على تلك الأراضي الخاصة مسبقاً بأسماء الأشخاص المصرح لهم الدخول لتلك الأراضي مع اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لذلك وفقاً للقانون.

١,٩. في ضوء ما ذكر أعلاه، تصدر هذه الأنظمة بموجب المادة (٧١) من اللائحة التنفيذية وبما يتماشى مع المواد (١٤) و(١٤) و(٥٦) من قانون الاتصالات.

٢. التعريف

تحمل المصطلحات والكلمات والعبارات المستخدمة في هذه الأنظمة ذات المعاني الواردة في المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣ 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.

٢,١. قانون الاتصالات - المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣ لسنة ٢٠٠٣ بشأن تنظيم قطاع الاتصالات وتعديلاته.

٢,٢. الهيئة - هي الهيئة العامة لتنظيم قطاع الاتصالات والحكومة الرقمية.

٢,٣. المطور - الشخص الذي يطور عقارات على أراضٍ خاصة، ويشمل مصطلح المطور على سبيل المثال لا الحصر: (١) الأشخاص الذين يعملون في إعداد المواقع للأغراض السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الحكومية أو أي غرض خاص آخر أو استخدام عام (مطور الأرض)؛ و (٢) مشيدو المباني (مطور العقارات).

٢,٤. اللائحة التنفيذية - قرار اللجنة العليا للإشراف على قطاع الاتصالات رقم (٣) لسنة ٢٠٠٤ بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن تنظيم قطاع الاتصالات.

٢,٥. الجهات الحكومية الوزارات الاتحادية والدوائر المحلية والسلطات والهيئات والمؤسسات العامة التابعة لها بما في ذلك القوات المسلحة والشرطة وأجهزة أمن الدولة، ويستثنى من ذلك أي شركة أو مؤسسة تجارية ولو كانت مملوكة من قبل هذه الجهات أو تملك مصالح فيها.

٢,٦. موقع التطوير 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 ١) وإلى الحد الضروري والمناسب أي مرحلة (مراحل) لاحقة لتوسيع مشروع تطوير قائم.

٢,٧. إجراءات الوساطة - الإجراء المحدد في المادة ٩ من هذه الأنظمة والذي يجب اتباعه ضمن جهود فض النزاعات بين المرخص لهم وملاك الأراضي فيما يتعلق بالدخول إلى الأراضي الخاصة.

٢,٨. مالك الأرض - أي شخص يكون مالكاً أو حائزاً أو مستأجراً للأرض الخاصة ولأغراض هذه الأنظمة، يجب تفسير مصطلح "مالك الأرض" على أنه يشمل أيضاً المطورين.

٢,٩. الأطراف - أطراف اتفاقية أو نزاع بموجب هذه الأنظمة - أحد الطرفين هو المرخص له والطرف الآخر مالك الأرض - بشكل مشترك "الأطراف" وبشكل فردي "الطرف".

٢,١٠. الأراضي الخاصة - أي أرض مملوكة أو ممنوحة أو مؤجرة لأي شخص غير الجهات الحكومية.

٢,١١. الإطار التنظيمي - الأدوات التنظيمية الصادرة من قبل الهيئة من وقت لآخر بما في ذلك أية تعديلات تطرأ عليها؛

٢,١٢. عند تفسير أحكام هذه الأنظمة، ما لم تنص هذه الأنظمة صراحة على خلاف ذلك، أو يقتضي السياق غير ذلك:

٢,١٢,١. تفسر المفردات التي تشير إلى أحد الجنسين على أنها تشمل الجنسين؛

٢,١٢,٢. تفسر المفردات التي تدل على المفرد على أنها تشمل الجمع والعكس صحيح؛

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

٢,١٢,٣. تفسر المفردات التي تشير إلى الأشخاص على أنها تشمل الأشخاص المعنوية أيضاً؛
٢,١٢,٤. تفسر الإشارة إلى المواد والمواد الفرعية والملاحق والمرفقات على أنها إشارة إلى مواد و مواد فرعية ومرفقات ضمن
أو تابعة لهذه الأنظمة.

٢,١٣. يمكن الإشارة إلى هذه الأنظمة اختصاراً باسم "أنظمة الأراضي الخاصة".

٣. النطاق

٣,١. هذه الأنظمة:

٣,١,١. تنطبق على جميع الأشخاص الاعتبارية المرخص لهم من الهيئة بتشغيل شبكة اتصالات عامة في الدولة وفيما يتعلق
بهذه الأنظمة جميع مالكي الأراضي؛
٣,١,٢. 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؛
٣,١,٣. توضح حقوق والتزامات المرخص لهم.
٣,١,٤. توضح حقوق والتزامات ملاك الأراضي؛ و
٣,١,٥. تضع إطار عمل لاتفاقيات الدخول إلى الأراضي الخاصة بموجب هذه الأنظمة.

٣,٢. لا يجوز لأي شخص أن يسعى إلى ممارسة أي من الحقوق المنصوص عليها في هذه الأنظمة بطريقة من شأنها أن تؤدي
إلى:

٣,٢,١. انتهاك أي من قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة؛
٣,٢,٢. تغيير الإجراءات الإدارية الحكومية المطبقة فيما يتعلق بدخول المرخص لهم إلى الأراضي الخاصة؛
٣,٢,٣. تجاوز ما هو ضروري لتحقيق الأهداف المنصوص عليها في المادة ٦,١؛ أو
٣,٢,٤. منع الاستخدام المقصود للأرض الخاصة.

٤. حظر الاتفاقيات الحصرية

٤,١. لا يجوز لأي مرخص له الدخول في أي اتفاقية أو ترتيب أو أفعال 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
حَقاً 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.

٥. اتفاقيات الدخول إلى مواقع التطوير

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

٥,١. يجب أن تتوفر في الاتفاقية المبرمة بين المرخص له ومالك الأرض فيما يتعلق بدخول المرخص له إلى موقع التطوير

الشروط التالية:

٥,١,١. موثقة كتابياً

٥,١,٢. موقعة من قبل الأطراف أو من ينوب عنهم قانونياً

٥,١,٣. متوافقة مع الإطار التنظيمي لقطاع الاتصالات النافذ في الدولة.

٥,٢. يعتبر أي اتفاق بموجب المادة ٥,١ غير قانوني في حال:

٥,٢,١. كان هدفه أو أثره منح الحقوق الحصرية لمرخص له واحد؛

٥,٢,٢. كان هدفه أو أثره الحد من قدرة المرخص لهم الآخرين على ممارسة حقوقهم المتعلقة بالدخول إلى الأراضي

الخاصة؛

٥,٢,٣. كان هدفه أو أثره هو الحد من قدرة المرخص لهم الآخرين على ممارسة حقوقهم المتعلقة بالنفوذ إلى شبكات

الاتصالات العامة أو ربطها البيئي وفقاً للإطار التنظيمي الساري في ذلك الوقت؛

٥,٢,٤. منع أو حد من التنازل عن الاتفاقية لمرخص له آخر؛

٥,٢,٥. 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

٥,٢,٦. منع أو حد من إحالة الاتفاق لخليفة مالك الأرض.

٥,٣. 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.

٦. شروط الدخول إلى الأراضي الخاصة

حقوق والتزامات المرخص لهم فيما يتعلق بالأراضي الخاصة

٦,١. مع مراعاة الامتثال لأية شروط في هذه الأنظمة وشروط وأحكام الرخصة المعنية، يحق لكل مرخص له الدخول إلى الأراضي الخاصة بهدف:

٦,١,١. 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؛

٦,١,٢. إنشاء وتمديد وتطوير وإبقاء شبكات الاتصالات العامة بما في ذلك مد الكابلات الأرضية والهوائية وخطوط الخدمة

وتمديداتها، حيث يجب أن يشمل ذلك بناء بنية تحتية جديدة أو توسيعها للوصول إلى المستهلكين داخل المبنى.

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

- ٦,١,٣. تشييد المباني والمنشآت الضرورية الأخرى؛
- ٦,١,٤. 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؛
- ٦,١,٥. الاتصال بمصدر طاقة أو خدمة مرافق أخرى؛ أو
- ٦,١,٦. 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.
- ٦,٢. عند ممارسة أي من الحقوق الواردة في المادة ٦,١، 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.
- ٦,٣. 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.
- ٦,٤. 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.
- ٦,٥. 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.
- ٦,٦. لا تخل أحكام المادة ٦,٤ بأي تغييرات على الأرض الخاصة ناتجة حصراً عن ممارسة الحقوق المنصوص عليها في المادة ٦,١.
- ٦,٧. في حال أدت ممارسة أي من الحقوق المنصوص عليها في المادة ٦,١ 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 الإجراءات القانونية المتاحة له.
- ٦,٨. تتعلق الحقوق المنصوص عليها في المادة ٦,١ بحقوق المرخص لهم في دخول الأراضي الخاصة وتسري هذه الحقوق بغض النظر عن:
- ٦,٨,١. ما إذا كان مرخص له آخر قد مارس مسبقاً أيّاً من حقوق استخدام الأرض؛
- ٦,٨,٢. ما إذا كانت أعمال الموقع أو المباني أو المنشآت الأخرى الموجودة على الأرض قد اكتملت أم لا وبغض النظر عن مرحلة الانتهاء منها.

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

٦,٩. 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:

٦,٩,١. تنفيذ أي أعمال على الأرض من أجل أو فيما يتعلق بتركيب البنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة على الأرض أو تحتها أو فوقها؛

٦,٩,٢. تركيب البنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة على الأرض أو تحتها أو فوقها؛

٦,٩,٣. الاحتفاظ بالبنية التحتية لشبكة الاتصالات العامة المثبتة الخاصة بالمرخص له والموجودة على الأرض أو تحتها أو فوقها؛

٦,٩,٤. الحفاظ على الوصول إلى المباني والمنشآت الضرورية الأخرى؛

٦,٩,٥. الحفاظ على اتصال بمصدر طاقة أو خدمة مرافق أخرى.

حقوق والتزامات مالك الأرض والأمور التي يجب تضمينها في الاتفاقيات

٦,١٠. يجب على مالكي الأراضي العمل مع المرخص لهم بحسن نية للسماح لجميع المرخص لهم بممارسة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الأنظمة.

٦,١١. عند الضرورة، وبقدر الإمكان، يجب على مالكي الأراضي مساعدة أي مرخص له على الامتثال لالتزاماته على النحو المنصوص عليه في ٦,٣ لإخطار الأشخاص الذين يعيشون ويعملون في الأراضي الخاصة بالأعمال القادمة، لا سيما في حال تأثر الأشخاص بهذه الأعمال.

٦,١٢. أثناء ممارسة أي مرخص له للحقوق المنصوص عليها في هذه الأنظمة، لا يجوز لمالك الأرض المعني منع أي مرخص له آخر من الدخول والبقاء على نفس الأرض لأغراض تقديم خدمات الاتصالات العامة من خلال إنشاء أو صيانة شبكات الاتصالات العامة أو الربط البيئي لشبكات الاتصالات العامة أو تقاسم أو مشاركة المرافق والمواقع.

٦,١٣. جميع الالتزامات الواقعة على مالكي الأراضي المتعلقة بحقوق الدخول المنصوص عليها في هذه الأنظمة تنطبق أيضاً على المدراء المعيّنين من قبل ملاك الأراضي لإدارة أراضيهم الخاصة.

٦,١٤. لا يجوز لمالكي الأراضي التمييز بين المرخص لهم أو ارتكاب أي أعمال من شأنها عرقلة المنافسة بين المرخص لهم، بما في ذلك عرقلة الدخول إلى الأرض الخاصة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، على سبيل المثال، عن طريق رفض مشاركة المعلومات مثل الوثائق الفنية اللازمة لممارسة الحقوق المنصوص عليها في هذه الأنظمة.

٦,١٥. يجب على مالكي الأراضي إعطاء المرخص لهم إشعاراً كتابياً مسبقاً معقولاً عن أي إجراء مقصود من شأنه أو قد يؤثر على التشغيل المستمر للبنية التحتية، بما في ذلك التسبب في انقطاع أي مصدر طاقة متصل بالبنية التحتية.

٦,١٦. يجب على مالكي الأراضي إبلاغ المرخص لهم بأي خطأ أو ضرر يلحق بالبنية التحتية للاتصالات الموجودة على الأرض الخاصة أو أي ظروف قد تؤدي إلى حدوث مثل هذا الضرر أو انقطاع الخدمة أو تدهورها التي هم على علم بوجودها.

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

٦,١٧. في الحالات التي تتطلب تدخلاً عاجلاً، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عمليات فحص الأخطاء وتشخيصها و/أو إصلاحها، لا تنطبق الأحكام المذكورة في المادة ٦,٣ بحيث يجب على مالكي الأراضي السماح للمرخص لهم بالدخول الفوري إلى الأرض الخاصة وأي مبانٍ أو منشآت عليها، شريطة أن يقدم المرخص له المعني إشعاراً لإعلام مالك الأرض عن سبب الدخول العاجل.

٧. البنية التحتية للاتصالات الخاصة بالمرخص له

٧,١. أي مبنى أو تركيب أو معدات أو جهاز أو أي بنية تحتية للاتصالات تم بناؤها وتثبيتها بواسطة المرخص لهم على الأراضي الخاصة أو تحتها أو فوقها وفقاً للحقوق الممنوحة بموجب المادة ٦,١٠ تظل ملكية مطلقة لذلك المرخص له ما لم يتم نقل ملكيتها من قبل ذلك المرخص له إلى غيره، وفي جميع الأوقات يتمتع بحماية الفصل ٧، الجزء الثاني من قانون الاتصالات.

٨. البنية التحتية للاتصالات الخاصة بمالك الأرض

٨,١. مع مراعاة المادة ٨,٢، يجوز للمرخص لهم الدخول في اتفاقيات تتعلق باستخدام أي بنية تحتية للاتصالات موجودة مسبقاً تعود إلى مالك الأرض، بما في ذلك أي منشآت أو معدات أو أجهزة.

٨,٢. لا يجوز للمرخص لهم الدخول في اتفاقية لاستخدام أي بنية تحتية للاتصالات قائمة إلا في حال:

٨,٢,١. أثناء استخدام البنية التحتية من قبل المرخص له يمكن اعتبار هذه البنية التحتية على أنها: جزء من شبكة الاتصالات العامة وتستخدم لتقديم خدمات الاتصالات المحددة في الرخصة الصادرة للمرخص له المعني.

٨,٢,٢. لا ينفي أي استخدام للبنية التحتية للاتصالات استمرار التزام المرخص له بما يلي:

٨,٢,٢,١. التزامات الترخيص بما في ذلك على وجه الخصوص أي التزامات تتعلق بالمصلحة العامة والسلامة والأمن الوطني؛ و

٨,٢,٢,٢. الإطار التنظيمي بما في ذلك على وجه الخصوص جميع الأحكام المتعلقة بجودة الخدمات التي يقدمها المرخص له؛

٨,٢,٣. إلى أقصى حد ممكن، لا تمنح الاتفاقية في المادة ٨,١ حقوقاً حصرية للمرخص له المعني ولا يجوز استبعاد مشاركة البنية التحتية المعنية من قبل العديد من المرخص لهم بموجب أحكام الاتفاقية.

٩. إجراءات الدخول إلى الأراضي الخاصة

٩,١. يجب الاتفاق على شروط الدخول إلى الأراضي الخاصة وأي مبانٍ تقع عليها بين المرخص له ومالك الأرض ويجب اتباع أي إرشادات أو تعليمات أو إجراءات أخرى صادرة عن الهيئة.

٩,٢. إذا لم يتوصل الطرفان إلى اتفاق بعد الفترة ذات الصلة على النحو المحدد أدناه من بدء المفاوضات، يجوز لأي من الطرفين أن يطلب من الهيئة أن تبدأ إجراءات الوساطة. تكون الفترة ذات الصلة:

٩,٢,١. يومي (٢) عمل للدخول العاجل بموجب المادة ٦,١. في هذا السياق، قد يشمل "الدخول العاجل" الدخول إلى الأراضي

الخاصة حين يكون الوقت عاملاً جوهرياً، على سبيل المثال عندما يطلب المرخص له بشكل مشروع دخولاً عاجلاً لتفتيش

وإصلاح جهاز أو بنية تحتية لشبكة الاتصالات العامة أثناء فترات انقطاع الخدمة، إلخ.

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

- ٩,٢,٢. عشرة (١٠) أيام عمل للدخول غير العاجل بموجب المادة ٦,١؛ و
- ٩,٢,٣. ثلاثين (٣٠) يوم عمل للدخول بموجب المادة ٦,١٠.
- ٩,٣. يجب أن يتضمن طلب بدء إجراءات الوساطة، كحد أدنى:
- ٩,٣,١. وصف ضرورة استعجال الأمر؛
- ٩,٣,٢. دليل على انقضاء الفترة ذات الصلة في الأيام العملية كما هو موضح في المادة ٩,٢ من تاريخ بدء أي من الطرفين لمحاولة بدء المفاوضات بشكل صحيح؛ و
- ٩,٣,٣. معلومات عن الأمور التي لم يتوصل الطرفان إلى اتفاق بشأنها. وعند الإمكان، يمكن الإشارة إلى ذلك في مسودة عقد في حال تقديمه لبدء المفاوضات.
- ٩,٤. وفقاً لعوامل مختلفة مثل مدى إلحاح القضية، ووصف القضية، ووضوح المعلومات المقدمة وما إلى ذلك، يجوز للهيئة حسب تقديرها:
- ٩,٤,١. طلب مزيد من المعلومات؛
- ٩,٤,٢. بدء إجراءات الوساطة؛
- ٩,٤,٣. رفض الطلب؛
- ٩,٤,٤. في حالات الضرورة الملحة التي يمكن إثباتها، يجوز للهيئة وفقاً لتقديرها ولضرورة التصرف من أجل المصلحة العامة أن تسمح بالدخول إلى الأراضي الخاصة بالقدر اللازم للمرخص لهم للقيام بالأعمال العاجلة.
- ٩,٥. في حال بدأت الهيئة العامة لتنظيم قطاع الاتصالات والحكومة الرقمية إجراءات الوساطة، فإن الهيئة -
- ٩,٥,١. تبلغ كل الأطراف بتاريخ البدء؛
- ٩,٥,٢. قد تطلب مزيداً من المعلومات بما في ذلك الخرائط والخطط والصور الفوتوغرافية والصور والتسجيلات والوثائق والمراسلات والمذكرات والحسابات وما إلى ذلك حسبما تراه الهيئة ضرورياً من أي من الطرفين أو كليهما؛
- ٩,٥,٣. قد تدعو كلا الطرفين إلى الحضور بشكل شخصي لعرض الموضوع؛
- ٩,٥,٤. تقديم المشورة فيما يتعلق بحقوق والتزامات الأطراف بموجب المادة (٥٦) من قانون الاتصالات وهذه الأنظمة؛
- ٩,٥,٥. تسهيل المناقشات والمفاوضات الإضافية بين الطرفين بهدف توصل الأطراف إلى قرار واتفاق ودي.
- ٩,٦. وفقاً للمواد ٩,٧ و٩,٨، تستمر إجراءات الوساطة عموماً لمدة تصل إلى ٦٠ (ستين) يوم عمل.
- ٩,٧. يجوز للهيئة، وفقاً لتقديرها، إلغاء القضية أو زيادة أو تقليص الفترة المشار إليها في المادة ٩,٦ إذا ارتأت الهيئة:
- ٩,٧,١. حالة القضية العاجلة قيد النظر تتطلب فترة أقصر تحدها الهيئة العامة لتنظيم قطاع الاتصالات والحكومة الرقمية؛ أو
- ٩,٧,٢. ظهور معلومات جديدة أثناء إجراءات الوساطة وهذه المعلومات تشكل في الحاجة إلى إجراءات الوساطة إلى الحد الذي تقرر به الهيئة بأنها لم تكن لتبدأ الإجراءات لو كانت هذه المعلومات في حوزتها في مرحلة مبكرة؛ أو
- ٩,٧,٣. تشير المواقف النسبية للطرفين أو سلوك أحدهما إلى أنه من غير المحتمل التوصل إلى اتفاق خلال الفترة المتبقية؛ أو

أنظمة الدخول إلى الأراضي الخاصة – الإصدار الثاني

٩,٧,٤. تشير المواقف النسبية للطرفين أو سلوك أحدهما إلى أنه من المحتمل التوصل إلى اتفاق خلال فترة تمديد قصيرة تضاف للفترة الأولية.

٩,٨. تقوم الهيئة بإبلاغ كلا الطرفين بأي قرار بإلغاء إجراءات الوساطة أو تعديل الفترة العامة المشار إليها في المادة ٩,٦.

٩,٩. في حالة عدم توصل الطرفين إلى اتفاق خلال الفترة الزمنية المحددة، تحدد الهيئة الأمر وتصدر قراراً كتابياً لكلا الطرفين وفقاً للإرشادات التالية –

٩,٩,١. بالنسبة للحالات التي تنطوي على دخول عاجل بموجب المادة ٦,١ - تبذل الهيئة قصارى جهدها لإصدار قرارها في غضون يومي (٢) عمل؛

٩,٩,٢. بالنسبة للحالات التي تنطوي على دخول غير عاجل بموجب المادة ٦,١ - تبذل الهيئة قصارى جهدها لإصدار قرارها في غضون عشرة (١٠) أيام عمل؛

٩,٩,٣. بالنسبة للحالات التي تنطوي على الدخول بموجب المادة ٦,١٠ - تبذل الهيئة قصارى جهدها لإصدار قرارها في أقرب وقت ممكن وفي جميع الأحوال خلال ثلاثين (٣٠) يوم عمل.

٩,١٠. في حالة انتقال ملكية الأرض الخاصة من مالك الأرض إلى آخر أثناء إجراءات الوساطة، أو أي إجراءات أخرى في نطاق هذه الأنظمة، يصبح مالك الأرض الجديد تلقائياً طرفاً في هذه الإجراءات. تنطبق المادة ٦,١٣ من هذه الأنظمة. وفي حالة تعيين مالك الأرض لشخص معين لإدارة الأرض، يصبح كلاهما طرفاً في الإجراءات، ويكون للإخطارات التي يتم إرسالها لكليهما تأثير كامل.

١٠. النشر

١٠,١. تنشر الهيئة هذه الأنظمة على موقعها الإلكتروني.

١٠,٢. تقوم الهيئة بنشر هذه الأنظمة في الجريدة الرسمية.

١١. السريان والإلغاءات وتاريخ النفاذ

١١,١. ما لم ينص على عكس ذلك بشكل واضح في الأحكام المحددة الواردة في هذه الأنظمة، تعتبر هذه الأنظمة سارية المفعول وتدخل حيز التنفيذ في يوم صدورها.

١١,٢. لا تسري هذه الأنظمة بأثر رجعي.

١١,٣. تُلغى الأدوات التالية:

١١,٣,١. القرار رقم ٤٧ لسنة ٢٠٠٩ بشأن أنظمة الدخول إلى الأراضي والمباني الخاصة.