

قانون رقم (8) لسنة 2019

بشأن تنظيم إشغال العقارات والوحدات السكنية في إمارة أبوظبي

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي.

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 بشأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (4) لسنة 1983 في شأن تنظيم أعمال البناء في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2006 في شأن بلدية ومجلس بلدي منطقة الظفرة بإمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة أبوظبي بإمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (11) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة العين بإمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2011 بشأن تنظيم إشغال الوحدات السكنية والانتفاع بالعقارات المخصصة للمواطنين في إمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (5) لسنة 2018 بشأن إنشاء دائرة التخطيط العمراني والبلديات.
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (20) لسنة 2018 بشأن اختصاصات إضافية لدائرة التخطيط العمراني والبلديات.
- وبناءً على ما عُرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.
- أصدرنا القانون الآتي :

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة	: إمارة أبوظبي.
الحكومة	: حكومة أبوظبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	: دائرة التخطيط العمراني والبلديات.
السلطة المختصة	: البلدية التي يوجد العقار أو الوحدة السكنية بدائرة اختصاصها الجغرافي.
العقارات	: مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت.
الوحدة السكنية	: المبنى أو أي جزء منه معد للسكن.
السكن الجماعي	: إقامة مجموعة من الأشخاص في عقار أو وحدة سكنية بما لا يتناسب مع مساحتها وطبيعة الخدمات المخصصة لها وبما يخل بإجراءات الأمن والسلامة والأعراف السائدة والذوق العام أو يتعارض مع مبادئ الآداب العامة والأخلاق السائدة بالدولة.
المؤجر	: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك - قانوناً أو اتفاقاً - حق التصرف في العقار وكذلك من تنتقل إليه ملكية العقار أثناء مدة الإيجار أو من ينوب عنه أو يمثله قانوناً، ويشمل ذلك المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن.
المستأجر	: كل شخص طبيعي أو معنوي مرتبط مع المؤجر بعقد إيجار لوحدة سكنية، سواء كان شاغلاً لها أم لا.
العائلات	: مجموعة من الناس تربطهم صلات القرى، المرتبطة بالدم أو الزواج.

الشغل	: كل شخص طبيعي يقيم في الوحدة السكنية بصفة دائمة أو مؤقتة.
شهادة الإشغال	: الشهادة التي تصدرها السلطة المختصة للسماح بإشغال المبنى.
الخدمات	: تشمل الغاز والكهرباء والماء أو أية خدمة عامة تقدم للعقار أو الوحدة السكنية.
مزودي الخدمات	: الجهات والشركات التي تتولى إيصال الخدمات للعقارات والوحدات السكنية.
المسكن الشعبي	: المسكن الذي تمنحه الحكومة للمواطن وفقاً للتشريعات السارية.
الملحق المرخص	: الوحدة السكنية الملحقة بالمسكن الشعبي والتي يكون لها مدخل مستقل والمرخصة من السلطة المختصة.
الحالات الإنسانية	: الحالات التي تقتضي فيها حالة أحد الساكنين الصحية توفر الخدمات وفق الضوابط التي تحددها الدائرة.

مادة (2)

تسري أحكام هذا القانون على كافة العقارات والوحدات السكنية وعلى ملاكها ومستأجريها وشاغليها في الإمارة.

مادة (3)

تشغل العقارات والوحدات السكنية والمساكن الشعبية وفقاً للغرض الذي خصت من أجله، وبما لا يخالف أحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له والتشريعات السارية.

مادة (4)

1. يحظر على ملاك العقارات والوحدات السكنية والمساكن الشعبية ما يلي:
 - إشغالها قبل صدور شهادة الإشغال أو في حال انتهاء صلاحيتها أو صدور قرار بإلغائها.
 - تأجير المسكن الشعبي، باستثناء الملحق المرخص.
 - إشغال أو استخدام أو تأجير العقارات الصادر بشأنها تراخيص بالهدم كلياً أو جزئياً.
 - تأجيرها لغير العائلات في المناطق السكنية التي يصدر بتحديداتها قرار من رئيس الدائرة.
2. استثناء من حكم الفقرة الرابعة من البند (1) من هذه المادة يجوز تأجير العقارات والوحدات السكنية للفئات التي تحدد بقرار من رئيس الدائرة.

مادة (5)

1. يحظر السكن الجماعي في العقارات والوحدات السكنية في الإمارة.
2. يحدد بقرار من رئيس الدائرة مواصفات الوحدة السكنية وعدد شاغليها بما يتناسب مع مساحتها وبما يتوافق وإجراءات الأمن والسلامة ومبادئ الأخلاق العامة السائدة في الدولة.

مادة (6)

- يعتبر مالك العقار (المؤجر) - حال علمه - شريكاً في المخالفة إذا ثبت قيام المستأجر بإشغال أو تأجير العقار من الباطن بخلاف ما نص عليه هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (7)

- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، تفرض غرامة إدارية لا تزيد على (1,000,000) مليون درهم على كل من يخالف أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

- تتولى السلطة المختصة تحصيل الغرامات الإدارية، ويُصدر رئيس الدائرة بعد موافقة المجلس التنفيذي جدولاً يحدد المخالفات والغرامات الإدارية المقررة لكل منها، وبما لا يتجاوز الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.
- يجوز لرئيس الدائرة أو من يفوضه بذلك عرض التصالح على المخالف على أن يُثبت ذلك في محضر الإجراءات، وعلى المخالف الذي يقبل التصالح أن يسدد غرامة مالية تعادل (75%) من إجمالي الغرامة الإدارية المحددة للمخالفة في مهلة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ عرض التصالح عليه.
- في جميع الأحوال إذا لم يلتزم المخالف بإزالة آثار المخالفة في الموعد المحدد، تقوم الدائرة بإزالتها على نفقة المخالف.
- تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات التصالح المشار إليها أعلاه بما في ذلك مدده الزمنية.

مادة (8)

- يجوز للسلطة المختصة اتخاذ أي من الجزاءات الإدارية التالية:
 - أ. لفت نظر.
 - ب. الإنذار.
 - ج. قطع الخدمات عن العقار أو الوحدة السكنية أو الملحق المرخص بالتنسيق مع مزودي الخدمات شريطة توفر ما يلي:
 - الحصول على موافقة رئيس الدائرة.
 - التأكد من عدم وجود حالات إنسانية في العقار أو الوحدة السكنية.
 - إخطار المخالف قبل (60) يوماً على الأقل قبل قطع الخدمات.
- يجوز التظلم من الجراء الإداري أمام السلطة المختصة خلال أسبوع من تاريخ تبليغ المتظلم بها، ويعتبر عدم البت في التظلم خلال أسبوع من تاريخ تقديمه بمثابة قبول للتظلم.
- تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات وضوابط تطبيق الجزاءات الإدارية المشار إليها أعلاه.

مادة (9)

- يصدر رئيس الدائرة اللائحة التنفيذية لهذا القانون بعد موافقة المجلس التنفيذي.
- يصدر رئيس الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (10)

يستمر العمل باللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً للقانون رقم (1) لسنة 2011 المشار إليه وبما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون لحين صدور اللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة لأحكامه.

مادة (11)

- يُلغى القانون رقم (1) لسنة 2011 المشار إليه.
- يُلغى كل نص أو حكم يُخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (12)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان
حاكم أبوظبي

صدر عنا في أبوظبي
بتاريخ، 31 - يناير - 2019 م
الموافق، 25 - جمادى الأولى - 1440 هـ