

**با حق ارتفاق در ملک دیگران بیشتر آشنا شویم...**

حق ارتفاق حقی است که صاحب ملکی به اعتبار حقی که در ملک دیگری دارد می‌تواند از آن ملک استفاده کند.



حق ارتفاق حقی است که صاحب ملکی به اعتبار حقی که در ملک دیگری دارد می‌تواند از آن ملک استفاده کند. این حق شامل عناوینی نظیر حق عبور، حق مجری، حق شرب، حق شبکه و حق ناودان و ... می‌باشد.

برای آشنایی با حق ارتفاق مثال‌ها را برای توضیح بیشتر در ادامه می‌آوریم. هرگاه فردی برای رسیدن به زمین خود ناچار باشد از زمین ملک مجاور خود بگذرد، گفته می‌شود که وی حق عبور از آن زمین را دارد. یا آنکه هرگاه کسی برای آبیاری زمین خود ناچار باشد نهری از زمین دیگری رد کند تا آب را به زمین خود برساند، وی حق مجری در زمین دیگری خواهد داشت. اگر کسی اجازه داشته باشد ناودان خود را به سمت ملک مجاور قرار دهد، وی حق ناودان دارد و مثال‌ها و دیگران از این دست وجود دارد.

به گزارش [تابناک](#)؛ حق ارتفاق در واقع چهره‌ای از حق انتفاع است با این تفاوت که حق ارتفاق اختصاص به زمین دارد. بدین معنا که حق ارتفاق معمولاً در دو ملک مجاور و متصل وجود دارد. همچنین برخلاف حق انتفاع این حق به صورت دائمی ایجاد می‌شود و تا زمانی که دارنده‌ی حق ارتفاق مالک زمین مجاور باشد، حق ارتفاق باقی است.

حق ارتفاق به سه طریق ایجاد می‌شود:

۱- از طریق قانون و حقی که قانون گذار برای افراد به رسمیت می‌شناسد، که به آن ارتفاق قانونی می‌گویند. مثلاً در قانون برنامه‌ی سوم عمرانی سوم کشور مصوب ۴۶ پیش‌بینی شده است که دولت در مورد زمین‌هایی که در مسیر راه و خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد، حق ارتفاق خواهد داشت.

۲- از طریق قرارداد میان مالک زمین با دارنده‌ی حق ارتفاق، که بدان ارتفاق قراردادی گویند.

۳- به واسطه‌ی وضع طبیعی املاک که به آن ارتفاق طبیعی گویند. مثلاً زمینی که در پایین قرار گرفته به حکم وضع طبیعی خود، مجرای فاضلاب و آب باران زمین بالاتر است.

حق ارتفاق همچنین ممکن است در اثر اذن مالک داده شود و در این صورت مالک هر وقت که بخواهد می‌تواند اذن خود را پس بگیرد و اجازه عبور ارتفاق به غیر ندهد.

همراهان عزیز سایت مهداد حق ارتفاق ممکن است به صورت مثبت یا منفی ایجاد شود. در حق ارتفاق مثبت صاحب آن اجازه‌ی استفاده از ملک دیگری را خواهد داشت. به عنوان نمونه: حق داشتن در و شبکه، حق مجری، حق شرب، حق ناودان یا حق عبور از ملک دیگری.

در حق ارتفاق منفی، مالک از یکسری تصرفات ممنوع می‌شود و دارنده‌ی حق ارتفاق از این محدودیت‌ها مالک بهره می‌برد. مثلاً حق حریم املاک و قنات‌ها که مالک زمین را از تصرفاتی که مضر به حال صاحب حریم باشد منع می‌کند. توضیح آنکه حق حریم به مقداری از اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن می‌گویند که برای استفاده‌ی بهتر از آنها ضرورت دارد و حتی اگر حریم قنات کسی در ملک دیگری باشد، دیگری نمی‌تواند تصرفاتی کند که به صاحب حریم ضرر برساند. یا آنکه مالکی حق ندارد در ملک خود ساختمان سه طبقه به بالا بسازد و این برای تامین نور و هوای کامل همسایه باشد.

در خصوص حق ارتفاق نیز طرفین نسبت به یکدیگر تکالیفی دارند. صاحب حق ارتفاق نمی‌تواند از حقی که دارد سوءاستفاده کند و از حدود عرفی تجاوز کند. مثلاً دارنده‌ی حق عبور نمی‌تواند در ساعاتی که معمولاً مردم خوابیده‌اند با ورود به ملک غیر آسایش مالک و خانواده‌اش را سلب کند. هزینه‌های

مربوط به استفاده از حق نیز به عهده ی دارنده ی حق ارتفاق است اما هزینه‌ها و نگرانی‌های مربوط به نگه‌داری و حفظ مال به عهده‌ی خود مالک خواهد بود. در مقابل مالک نیز نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که اجرای حق ارتفاق را با مشکل مواجه کند. مثلاً اگر کسی حق شرب از آب انبار همسایه را داشته باشد، مالک آب انبار نمی‌تواند به این بهانه که پس از لوله‌کشی آب تصفیه‌نیازی به آب انبار ندارد، آن را به زیر زمین تبدیل کند.