Arazi, tapu ve mülkiyet güvencesi

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

İlk tahsisler ve kiralamalar

Bir finans merkezi güvenli mülkiyet haklarına dayanır. Arazi, teminatın en önemli biçimidir. Bir ipotek ancak dayandığı tapu kadar değerlidir. Singapur'un arazi hukuku belirsiz başlangıçlardan yavaş yavaş gelişti. Kuruluştan on dokuzuncu yüzyılın ortasına kadar arazi düzensiz biçimde tahsis edildi: 999 yıldan başlayıp 99 yıl ve 60 yıl üzerinden 15 yıla kadar uzanan çeşitli sürelerle uzun süreli kira hakları (lease) verildi.[1] 1858'e kadar arazi tahsislerini Britanya Doğu Hindistan Şirketi denetledi. Bu tarihten sonra mülkiyet hakkı aslen İngiliz Tacından türedi.[2]

İlk yerleşim dönemine ait 999 yıllık kira hakları bugün hâlâ varlığını sürdürür. Bunlar, tam mülkiyete (freehold) eşdeğer sayıldıkları Singapur emlak piyasasının kendine özgü bir özelliğidir. Şirketin arazi politikalarının ne kadar uzun bir gölge bıraktığını gösterirler. Ancak tasarruf biçimlerinin çeşitliliği, sonraki yönetimlerin çözmek zorunda kaldığı bir karmaşa da yarattı.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Senet tescili

On dokuzuncu yüzyılın büyük bölümünde Singapur'da düzgün bir tescil sistemi ve arazilerin düzgün bir kadastro ölçümü yoktu. Bu durum yaygın sınır uyuşmazlıklarına ve devlet için gelir kayıplarına yol açtı.[3] 1880'de Vali Sir Frederick Weld, Güney Avustralya'da geliştirilen Torrens sisteminin benimsenmesini önerdi. 1886'da ardından gelen ve Registration of Deeds Ordinance'ı (No. XIII of 1886) da kapsayan mevzuat, bir senet tescili sistemi kurdu.[4]

Senet tescili, arazinin devredildiği belgeleri kayda geçirir ve tescilli belgelere öncelik tanır, ancak mülkiyeti garanti etmez. Alıcı veya kredi veren, her devrin geçerli olduğundan emin olmak için yine de mülkiyet zincirini incelemek zorundadır. Sistem belirsizliği azalttığı, fakat ortadan kaldırmadığı için mülkiyet araştırması bir yüzyıl daha Singapurlu tapu işlemleri uzmanının işinin önemli bir parçası olarak kaldı.

Torrens sistemi

Devletin bir tapu sicili tuttuğu ve sicile kaydedilen mülkiyeti garanti ettiği Torrens sistemi, nihayet 1956 tarihli Land Titles Ordinance ile getirildi. İlk öneriden sistemin yürürlüğe girmesine kadar geçen süreç yetmiş beş yıldan uzun sürdü. Bu, Singapur tarihindeki diğer tüm hukuk reformlarından daha uzun bir süredir.[5] Hukuku başka açılardan İngiliz hukuku olan bir kolonide Avustralya modelinin benimsenmesi, sömürge hukuk düzeninin daha iyi çözümler bulduğu yerlerde imparatorluğun dört bir yanından ödünç aldığını gösterir.

Torrens sisteminde sicil kesin delildir. Böylece alıcı veya kredi veren, mülkiyetin geçmişini araştırmadan sicile güvenebilir. Sistem, gayrimenkul işlemlerinin maliyetini ve riskini azaltır ve araziyi daha güvenilir bir teminat hâline getirir. 1956 tarihli kararnamenin halefi olan Land Titles Act, bugün Singapur'da arazinin tescilini düzenler. Arazilerin eski senet sisteminden sicile aktarılması sonraki on yıllarda tamamlandı.[6]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Mülkiyet hakları ve finans merkezi

Tapu tarihi daha genel bir noktayı açıkça gösterir. Bir finans merkezinin hukuki temelleri uzun süreler içinde atılır ve bunların çoğu sıradan gözlemci için görünmez kalır. Bugün Singapur'daki bir gayrimenkul karşılığında kredi veren bir banka, kökeni 1880 tarihli bir öneriye dayanan 1956 tarihli bir kanunla oluşturulan bir sicile ve koşulları yerleşimin ilk on yıllarında belirlenmiş kira haklarına güvenir. Bu kurumların güvenilirliği olağan kabul edilir, ancak bir yüzyıllık reformla elde edilmiştir.

Aynı durum bu bölümde incelenen diğer hukuk kurumları için de geçerlidir. 1826 tarihli Fermanla kurulan mahkeme, onun aracılığıyla alınan common law ve 1878 tarihli kararname ile getirilen ticaret hukuku, sömürge döneminin bankalarının, sigorta şirketlerinin ve ticari acente evlerinin (agency houses) işlerini üzerine kurdukları hukuki altyapıyı oluşturdu. Yirminci ve yirmi birinci yüzyılın finans merkezi bu altyapıyı devraldı ve geliştirdi.

Notlar

1. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, c. 1, sayı 2, Aralık 1959: "Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued." ↩
2. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, c. 1, sayı 2, Aralık 1959: 1858'den önce arazi tahsislerini Şirket denetliyordu; bu tarihten sonra "title to land was derived originally from the British Crown". ↩
3. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, c. 1, sayı 2, Aralık 1959, "proper system of registration" ve "proper survey of the lands" yokluğu hakkında. ↩
4. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, c. 1, sayı 2, Aralık 1959: Weld, 1880'de

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Torrens sistemini önermiştir; Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) bir senet sicili kurmuştur. ↩

5. Alvin W.L. See, "The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement", *American Journal of Legal History*, c. 62, sayı 1, 2022, s. 66–87 (özet: "the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced"). ↩
6. Land Titles Act (Cap 157) ve tescilsiz arazinin Torrens siciline aktarılması hakkında bkz. *Singapore Academy of Law Journal*'da Torrens sistemine ilişkin makaleler, özellikle "Whither Torrens Title in Singapore?" (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com