קרקע, זכויות קניין וביטחון הקניין

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

הקצאות וחכירות מוקדמות

מרכז פיננסי תלוי בזכויות קניין בטוחות. הקרקע היא צורת הבטוחה החשובה ביותר. משכנתה שווה רק כמו הזכות הקניינית שעליה היא נשענת. דיני המקרקעין של סינגפור התפתחו לאט מראשית לא ודאית. מן הייסוד ועד אמצע המאה התשע־עשרה הוקצו קרקעות באופן לא מסודר: חכירות הוענקו לתקופות מגוונות, מ־999 שנים, דרך 99 ו־60 שנים, ועד 15 שנים.[1] עד 1858 שלטה חברת הודו המזרחית הבריטית בהקצאות הקרקע, ולאחר מכן נגזרה הזכות הקניינית במקורה מן הכתר הבריטי.[2]

החכירות ל־999 שנים מימי היישוב המוקדם קיימות עד היום. הן מאפיין מובהק של שוק הנדל"ן בסינגפור, שבו הן נחשבות שוות ערך לבעלות מלאה (freehold). הן ממחישות את הצל הארוך שהטילה מדיניות הקרקעות של החברה. עם זאת, ריבוי סוגי האחזקה יצר גם בלבול, שהממשלות המאוחרות נאלצו להתיר.

© 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.

רישום שטרות

במשך רוב המאה התשע־עשרה לא הייתה בסינגפור שיטת רישום סדירה ולא מדידה סדירה של הקרקעות. הדבר הוביל לסכסוכי גבולות נרחבים ולאובדן הכנסות למדינה.[3] בשנת 1880 המליץ המושל, סר פרדריק ולד (Sir Frederick Weld), לאמץ את שיטת טורנס (Torrens), שפותחה בדרום אוסטרליה. החקיקה שבאה בעקבות זאת בשנת 1886, ובה פקודת רישום השטרות (Registration of Deeds Ordinance, No. XIII of 1886), הנהיגה שיטה של רישום שטרות.[4]

רישום שטרות מתעד את המסמכים שבאמצעותם מועברת קרקע ומעניק עדיפות למסמכים רשומים, אך אינו מבטיח את הזכות הקניינית. רוכש או מלווה עדיין חייב לבחון את שרשרת הזכויות כדי לוודא שכל העברה הייתה תקפה. מכיוון שהשיטה הפחיתה את אי־הוודאות מבלי לבטלה, בדיקת הזכויות נותרה חלק משמעותי מעבודתו של עורך הדין למקרקעין בסינגפור במשך מאה שנה נוספת.

שיטת טורנס

שיטת טורנס, שבה המדינה מנהלת מרשם זכויות ומבטיחה את הזכות הרשומה בו, הונהגה לבסוף בפקודת רישום המקרקעין (Land Titles Ordinance 1956). התהליך מן ההצעה הראשונה ועד כניסת השיטה לתוקף נמשך יותר משבעים וחמש שנים, יותר מכל רפורמה משפטית אחרת בתולדות סינגפור.[5] אימוצו של מודל אוסטרלי במושבה שמשפטה היה אנגלי בכל השאר מראה שהסדר המשפטי הקולוניאלי שאל פתרונות מרחבי האימפריה כאשר מצא בהם פתרונות טובים יותר.

בשיטת טורנס המרשם הוא ראיה מכרעת, כך שרוכש או מלווה יכולים להסתמך עליו בלי לחקור את היסטוריית הזכות. השיטה מפחיתה את העלות והסיכון של עסקאות מקרקעין והופכת את הקרקע לבטוחה אמינה יותר. חוק רישום המקרקעין (Land Titles Act), יורשה של הפקודה משנת 1956, מסדיר כיום את רישום הקרקעות בסינגפור. העברת הקרקעות משיטת השטרות הישנה אל המרשם הושלמה במהלך העשורים הבאים.[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.

זכויות קניין והמרכז הפיננסי

תולדות הזכויות במקרקעין ממחישות נקודה רחבה יותר. היסודות המשפטיים של מרכז פיננסי מונחים לאורך תקופות ארוכות, ורבים מהם נותרים בלתי נראים לצופה מן הצד. בנק המלווה היום כנגד נכס בסינגפור מסתמך על מרשם שנוצר בחוק משנת 1956, שמקורו בהמלצה משנת 1880, ועל חכירות שתנאיהן נקבעו בעשורים הראשונים של היישוב. אמינותם של מוסדות אלה נתפסת כמובנת מאליה, אך היא הושגה במאה שנים של רפורמה.

הדבר נכון גם לגבי המוסדות המשפטיים האחרים הנבחנים בפרק זה. בית המשפט שהוקם באמנה של 1826, המשפט המקובל שנקלט באמצעותה והמשפט המסחרי שיובא בפקודה של 1878 יצרו את התשתית המשפטית שעליה בנו הבנקים, חברות הביטוח ובתי הסוכנות (agency houses) של התקופה הקולוניאלית את עסקיהם. המרכז הפיננסי של המאות העשרים והעשרים ואחת ירש תשתית זו ופיתח אותה.

הערות

1. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya," *University of Malaya Law Review*, כרך 1, גיליון 2, דצמבר 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*, כרך 1, גיליון 2, דצמבר 1959: לפני 1858 שלטה החברה בהקצאות הקרקע; לאחר מכן "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*, כרך 1, גיליון 2, דצמבר 1959, על היעדרם של "proper system of registration" ושל "proper survey of the lands". ↩

4. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya," *University of Malaya Law Review*, כרך 1, גיליון 2, דצמבר 1959: ולד המליץ על שיטת טורנס בשנת 1880; ה־Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) הקים מרשם שטרות. ↩

© 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.

5. Alvin W.L. See, "The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement," *American Journal of Legal History*, כרך 62, גיליון 1, 2022, עמ' 66–87 (תקציר: "far the entire process took over 75 years, longer than any other law reform the country has experienced"). ↩

6. על Land Titles Act (Cap 157) ועל העברת קרקע לא רשומה למרשם טורנס, ראו את המאמרים ב־*Singapore Academy of Law Journal* על שיטת טורנס, ובהם "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