

Real Estate / Gayrimenkul Hukuku



## The COVID-19 Pandemic's Effect on Lease Agreements

### Recent Development

The outbreak of COVID-19 in Turkey poses not only a threat to public and individual health, but also to the economy. The Turkish government and companies are taking various precautions to combat the pandemic.

On 16 March 2020, the Ministry of Internal Affairs delivered the Additional Circular on Precautions against Coronavirus dated 16 March 2020 to the city governorates. The circular temporarily suspends the activities of a number of businesses operating as Public Resting and Amusement Locations (e.g., performance centers, concert venues, cinemas, cafés, playgrounds, and sport centers) as of 24:00 on 16 March 2020. Simultaneously, a large number of businesses announced that they have decided, at their own discretion, to either suspend their activities or implement remote-working; and a large number of retailers announced that they have decided to close their stores. In parallel with these developments, the Association of Shopping Malls (*Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği*) considered society and retailers' requests and advised shutting down shopping malls and making things easier for the retailers (tenants). Some shopping malls are already closed pursuant to the recommendation of Association of Shopping Malls. Similarly, the Turkish Federation of Shopping Centers and Retailers (*Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Federasyonu (TAMPF)*) declared that within the scope of combating the pandemic, TAMPF member shopping malls will not issue any rent invoices to retailers while shopping malls and stores are closed.

Furthermore, the Revenue Administration announced on its official website that they were working on postponing the April, May and June withholding and VAT payments for six months for taxpayers affected by the COVID-19 pandemic. The Revenue Administration considers shopping malls and retailers in shopping malls to be affected taxpayers.

This alert addresses the manner in which these interruptions to business activities in leased workplaces will impact the lease relationship between businesses (tenants) and landlords, and provides legal and practical advice on how to mitigate the impact to a bare minimum for both parties.

### **1. Will the tenants' obligation to pay rent continue if the government shuts down their businesses as precautionary measures?**

The complete shut-down of tenants' businesses, as a governmental precautionary measures against the COVID-19 pandemic, will constitute an extraordinary event for the tenants. Accordingly, tenants may request from the landlords the suspension of their obligation to pay rent until the extraordinary event and force majeure ends. Additionally, the COVID-19 pandemic may also affect future rent assessments. With the assumption that

the pandemic and the precautionary measures are prolonged, the opportunity to raise legal requests also by the landlords, relying on that the leased property cannot be legally -and maybe physically- used in accordance with its designated purpose insofar this case is unbearable for the landlord as no rent is collected.

**2. Will the tenants' obligation to pay common expenses continue if shopping malls and business centers are completely shut down or certain businesses within the shopping malls are shut down due to the government's precautionary measures?**

Even during periods where buildings similar to shopping malls or business centers are shut down, certain services, such as providing security to the shops inside shopping malls or businesses in business centers and other cleaning and technical support services, must be continued in order to ensure the continuity of shopping malls and to ensure the buildings are ready to use.

As these services are provided as a part of the obligations of the landlords (or managers of the shopping malls/business centres), the landlords may request the common expenses from the tenants who are shut down due to governmental precautionary measures.

However, in order to prevent any disputes that may arise, the managers of shopping malls and business centers, with consideration of the governmental precautionary measures, the number of open shops and offices, the working hours, and density of customers, should keep the pricing of the services provided under common expenses at a reasonable level, and if possible, manage its employees' shifts in accordance with the new necessities.

**3. Can tenants request rent reductions if the operating hours of businesses, shopping malls or business centers are restricted due to the government's precautionary measures?**

The restriction of the operating hours of businesses due to the government's precautionary measures also constitute an extraordinary event for the relevant businesses. Although the businesses will be operational, the restriction of operating hours may significantly reduce the number of customers. Therefore, tenants may request a rent revision from the landlords.

**4. What are tenants' rights if landlords, at their sole discretion, shut down the leased property or restrict the working hours within the scope of precautions taken to protect public health?**

In a similar fashion to the abovementioned questions, the tenants may request their obligations to pay the rent be suspended or deducted if their businesses are restricted due to precautions that landlords take at their sole discretion.

**5. Can tenants request rent reductions due to reasons arising from the tenant, like supply chain interruptions and employee reductions?**

Although one may assume that factors affecting tenants like supply chain interruptions and employee reductions would not warrant a request for rent reduction, these circumstances may be considered the results of the COVID-19 pandemic. Therefore, these or similar circumstances can be interpreted to warrant the tenants to request the revision of their lease agreements.

**6. Can tenants request rent reductions due to the decreasing number of customers?**

Tenants may request the revision of their lease agreement if the number of customers decrease due to the COVID-19 pandemic and this decrease is continuous.

**7. How will lease agreements be subject to revision?**

Although the revision can be done through the consentaneous amendment of the rent amount, it can also be done in various other ways, such as amending the payment dates, the lease term, and the form of performance. If the parties consentaneously revise their agreements, the parties can freely decide the duration of the amended rent amount's application and the date or event on which the tenant will resume paying rent.

Lease agreements may or may not contain provisions on how they will be subject to revision due to an extraordinary event. If an agreement contains a revision provision, the provision will be primarily applied. However, if the party requesting the revision considers that the revision provision does not produce just results, the party may apply to the courts, despite the existence of a revision provision.

## Conclusion

The COVID-19 pandemic will undoubtedly affect existing lease agreements and result in certain reciprocal claims.

Accordingly, it is necessary to review the existing lease agreements' provisions and identify how extraordinary event provisions may be applied to the lease relationship. If the lease agreement does not have these provisions, it will be beneficial to execute revision protocols between the parties regulating the rent payment obligations, which should be in effect until the precautions against the COVID-19 pandemic end. Moreover, in locations such as shopping malls, the lease relationships constitute a part of the supply chain. To this extent, it will be more beneficial for the tenant and the landlord to evaluate any related issues not limited to the lease in an integrated manner to include restructuring the supply chain and sale strategies.

If the tenant files a revision request at the courts or the landlord seeks legal remedies due to the tenants' non-payment of rent due to the COVID-19 pandemic, the procedure would be very time consuming and would harm the business relationship between the parties. Additionally, it is uncertain whether the courts will issue a decision fitting to the parties' requests and needs, and for which period the revision concerning the rent reduction would be applied.

Therefore, the successful and amicable management of this process will not only preserve the parties' business relationships, but also enable them to more easily perform their social responsibilities.

## COVID-19 Salgını - Kira Sözleşmelerine Etkisi

### Yeni Gelişme

COVID-19 virüsünün Türkiye'deki etkisinin artışıyla beraber virüs sadece kişi ve toplum sağlığı üzerinde tehdit oluşturmuyor; aynı zamanda ekonomik etkileri ile de endişeye sebep oluyor. Hükümet ve şirketler salgına karşı verilen mücadelede çeşitli önlemler alıyor.

İçişleri Bakanlığı'nın 16 Mart 2020 tarihinde il valiliklerine gönderdiği Koronavirüs Tedbirleri konulu Ek Genelge ile Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yerleri olarak faaliyet yürüten birçok işletmenin (gösteri merkezleri, konser salonları, sinemalar, kafeler, çocuk oyun alanları, spor merkezleri) 16 Mart 2020 saat 24:00 itibarıyla faaliyetlerinin geçici bir süreyle durdurulacağı yönünde karar alındı. Aynı zamanda birçok işletme kendi takdirlerinde olarak faaliyetlerine ara verdiklerini ya da uzaktan çalışma kararı aldıklarını; birçok perakendeci de mağazalarını bir süreliğine kapatma kararı aldıklarını açıkladı. Buna paralel olarak, Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği de toplum ve perakendecilerin taleplerini dikkate alarak alışveriş merkezlerinin kapatılmasını ve kiracılara da gerekli kolaylığın sağlanmasını tavsiye etti. Bazı alışveriş merkezleri Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin tavsiyesi çerçevesinde kapandı. Benzer şekilde, Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Federasyonu (TAMPF) COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında, TAMPF bünyesindeki alışveriş merkezlerinin, perakendecilerin kapalı kaldığı dönemde kira faturası düzenlenmeyeceğini bildirmiştir.

Gelir İdaresi Başkanlığı da resmi internet sayfası üzerinden COVID-19 salgınından doğrudan etkilenen mükelleflerin Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında ödemeleri gereken muhtasar ve katma değer vergilerinin ödemelerinin altı ay ertelenmesine yönelik olarak gerekli çalışmalar yapıldığı belirtti ve etkilenen mükellefler arasına alışveriş merkezleri ve alışveriş merkezinde faaliyette bulunan perakendecileri de dahil etti.

Kiraladıkları işyerlerinde faaliyetlerini gerçekleştiren işletmelerin uğradıkları bu kesintilerin işletme (kiracı) ile mal sahipleri arasındaki kira ilişkisini nasıl etkileyeceğine ve bu etkilerin her iki taraf için de asgari ölçüde tutulması

için hangi adımların atılabileceğine yönelik olası hukuki ve pratik görüşlere aşağıda yer vermekteyiz.

### **1. Hükümetin aldığı önlemler çerçevesinde işletmenin tamamen kapanması halinde kiracıların kira ödeme yükümlülükleri devam eder mi?**

Hükümetin COVID-19 salgınına karşı aldığı önlemler çerçevesinde kiracı konumundaki işletmelerin tamamen kapatılması, kiracılar açısından beklenmeyen hal teşkil edecektir. Bu nedenle kiracılar, bu beklenmeyen hal ve mücbir sebep sona erene kadar kira bedelinin ödenmesi borcunun askıya alınmasını, diğer bir ifadeyle kira bedeli işletilmemesini kiraya verenden talep edebileceklerdir. Bununla birlikte, COVID-19 salgınının ne kadar süreceği ilerideki dönemlerde yapılacak kira bedeline ilişkin değerlendirmeleri de etkileyebilir. Söz konusu salgının uzaması ve önlemlerin devamı varsayımında, kiraya veren bakımından da kiraya verilen yerin amaca uygun kullanılmasının hukuken ve -belki de fiilen- mümkün olmamasından ve bu kira tahsil edilememesi durumunun kiraya veren açısından katlanılamaz hale gelmesinden hareketle hukuki taleplerde bulunma imkanı söz konusu olabilir.

### **2. Hükümetin aldığı önlemler çerçevesinde, alışveriş merkezlerinin veya iş merkezlerinin tamamen kapanması veya alışveriş merkezindeki bazı işletmelerin kapanması halinde kiracıların ortak gider ödeme yükümlülüğü devam eder mi?**

Alışveriş merkezleri veya iş merkezleri gibi yapıların tamamen kapandığı dönemlerde dahi alışveriş merkezinde bulunan mağazaların veya iş merkezlerinde bulunan ofislerin güvenliği, alışveriş merkezinin devamlılığı ve işletilmeye hazır şekilde bulundurulması için güvenlik, temizlik, teknik destek gibi hizmetlerin sürdürülmesi gerekmektedir.

Söz konusu bu hizmetler, alışveriş merkezindeki veya iş merkezlerindeki kiracılara karşı yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla sağlandığından, kiraya verenin (veya alışveriş merkezi/iş merkezi yönetiminin) ortak giderleri, alınan önlemler sebebiyle işletmesi kapanan kiracılardan da talep etmesi söz konusu olabilir.

Ancak, ileride ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların önüne geçilebilmesi adına, alışveriş merkezi ve iş merkezi yönetiminin de, hükümetin COVID-19 salgınına karşı aldığı önlemleri, açık mağaza/ofis sayısını, alışveriş merkezinin veya iş merkezinin açık kaldığı zaman dilimini ve müşteri yoğunluğunu dikkate alarak, ortak giderlere konu hizmetlerin ücretlendirmesini makul ölçüde tutması ve mümkünse çalışanların vardiyalarını yeni ihtiyaca göre düzenlemesi faydalı olacaktır.

### **3. Hükümetin aldığı önlemler çerçevesinde işletmelerin, alışveriş merkezlerinin veya iş merkezlerinin çalışma saatlerine kısıtlama getirilmesi halinde kiracılar kira bedelinde indirim talep edebilir mi?**

Hükümetin COVID-19 salgınına karşı aldığı önlemler çerçevesinde bazı işletmelerin çalışma saatlerine kısıtlama getirilmesi durumu da söz konusu işletmeler için beklenmeyen hal teşkil etmektedir. İşletmeler her ne kadar açık kalmaya devam edecek olsa da, işletmelerin açık kaldığı saatlerin düşürülmesi de müşteri sayısında önemli ölçüde azalmaya sebebiyet verebilir. Bu nedenle, kiracıların kiraya verenden uyarılma talep edebilmesi mümkündür.

### **4. Kiraya verenin kendi inisiyatifiyle toplum sağlığını korumak adına aldığı önlemler çerçevesinde kiralanan yerin tamamen kapatılması veya çalışma saatlerine kısıtlama getirilmesi halinde kiracıların hakları nelerdir?**

Kiracılar yukarıdaki sorularda açıklananlara benzer olarak kiraya verenin kendi inisiyatifiyle aldığı önlemler karşısında faaliyetlerinin kısıtlanması halinde de kira ödeme yükümlülüğünün askıya alınmasını veya kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebileceklerdir.

### **5. Kiracıların tedarik zincirindeki aksamalar veya çalışanların işe gelememesi gibi kiracı ile ilgili sebeplerden dolayı kiracılar kira bedelinde indirim talep edebilir mi?**

Her ne kadar tedarik zincirindeki aksamalar veya çalışanların işe gelememesi gibi kiracı ile ilgili sebeplerin kiracıya indirim talep hakkı tanımayacağı düşünülse de bu gibi durumlar beklenmeyen hal olan COVID-19 salgınının birer sonucu niteliğinde olduğu değerlendirilebilir. Dolayısıyla bu ve benzeri durumlar dahi kiracının kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebileceği yönünde yorumlanabilecektir.

## 6. Kiracılar, müşteri sayılarındaki azalma sebebiyle kira bedelinde indirim talep edebilir mi?

Kiracılar, COVID-19 salgını sebebiyle müşteri sayısında azalma meydana gelmesi ve bu durumun süreklilik arz etmesi halinde, kira sözleşmelerinin uyarlanmasını talep edebileceklerdir.

## 7. Kira sözleşmeleri nasıl uyarlanacaktır?

Uyarlama, taraflar arasında kararlaştırılan kira bedelinde rızaen değişiklik yapılması yönünde yapılabileceği gibi ödeme tarihlerinin, sözleşme süresinin, ifa şeklinin değiştirilmesi gibi farklı şekillerde de yapılabilir. Tarafların rızaen uyarlama yoluna gitmesi halinde, uyarlanan kira bedelinin ne kadar süreyle uygulanacağı, hangi tarih veya olgu itibarıyla kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedelinin ödenmeye devam edileceği taraflar arasında serbestçe tayin edilebilecektir.

Kira sözleşmeleri, beklenmedik hal durumunda nasıl uyarlanacaklarına ilişkin hükümler içerebilir veya bu konuda sessiz de olabilir. Sözleşmenin bir uyarlama hükmü öngörmesi halinde öncelikle bu hükmün uygulanacağı kabul edilmelidir. Ancak uyarlama talep eden taraf, bu uyarlama hükmünün hakkaniyete uygun sonuçlar doğurmadığını düşünmesi halinde, uyarlama hükmünün varlığına rağmen mahkemelere başvurabilir.

## Sonuç

Kuşkusuz COVID-19 salgını taraflar arasındaki mevcut kira ilişkilerini etkileyecek ve karşılıklı bazı taleplere sebep olacaktır.

Bu amaçla, mevcut kira sözleşmelerinin hükümlerinin incelenmesi, beklenmeyen hal hükümlerinin kira ilişkisine nasıl uygulanacağını tespit edilmesi gerekmektedir. Kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan hallerde, taraflar arasında COVID-19 salgınına ilişkin önlemler sona erene kadar geçerli olacak şekilde kira ödeme yükümlülüğünü düzenleyen protokol düzenlenmesi faydalı olacaktır. Kaldı ki kira ilişkisi özellikle alışveriş merkezi gibi yapılarda aslında tedarik zincirinin bir halkasını oluşturmaktadır. Bu açıdan ilgili konuları, sadece kira boyutu ile değil tedarik zinciri, satış stratejileri doğrultusunda yeniden yapılandırmaları da içerecek şekilde bütüncül bir yaklaşımla değerlendirmeleri hem kiracı hem kiraya veren açısından daha faydalı olacaktır.

Kiracının COVID-19 sebebiyle mahkemeden uyarlama talebinde bulunması veya kiraya verenin kiracının bu dönemde kira ödemekten imtina etmesi nedeniyle yasal yollara başvurması halinde sürecin çok uzun süreceği, COVID-19 kaynaklı sıkıntılara zamanında çare olmayacağı, ayrıca taraflar arasındaki ticari ilişkiye zarar vereceği dikkate alınmalıdır. Ayrıca, mahkemenin tarafların talep ve ihtiyaçlarına uygun karar verip vermeyeceği ve kira bedelini hangi tarihlere yönelik uyarlayacağı da belirsizdir.

Bu bakımdan, sürecin dostane yollarla başarıyla yönetilmesi sadece tarafların gelecekteki ilişkilerinin korunması ve sürekliliği için değil, aynı zamanda COVID-19 salgınının önlenmesine ilişkin sosyal sorumluluklarını yerine getirmesini de kolaylaştıracaktır.