

Real Estate / Gayrimenkul Hukuku

## İçişleri Bakanlığı Alışveriş Merkezlerinde Alınacak Önlemlere İlişkin Usul ve Esaslar Yayımladı

### Normalleşme Sürecine Giren Sektör ile İlgili Güncel Gelişmeler

Faaliyete geçecek olan alışveriş merkezlerinin ("AVM") ve perakendecilerin uyması gereken önlemler 9 Mayıs 2020 tarihinde Sağlık Bakanlığı tarafından açıklanmış, bu önlemleri 11 Mayıs 2020 tarihinde yayınladığımız **hukuk bültenimizde** detaylıca incelemiştik. Ayrıca bu önlemlere ilişkin denetim mekanizmasının nasıl işleyeceğine dair soru işaretleri olduğunu belirtip bu önlemlerin, İçişleri Bakanlığı ("**Bakanlık**") genelgesi ile yayımlanması ihtimalinden bahsetmiştik. Bakanlık'ın genelgesiyle 11 Mayıs'ta yayınlamış olduğumuz hukuk bültenimizde yer verdiğimiz denetleme yetkisi sorunu da açıklığa kavuşmuştur. Bakanlık öncelikle Valilik ve Kaymakamlıklara Umumi Hıfzıssıhha Kanunu kapsamında gerekli kararları almaları talimatını vermiş; bu kapsamda Bakanlık, idari para cezaları ile Türk Ceza Kanunu kapsamındaki cezaları ve bu cezaların uygulama yetkisini yasal bir zemine oturtmuştur.

Bu önlemlere uyulmaması halinde Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 282. maddesi uyarınca 3150 TL ve Kabahatler Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca 392 TL idari para cezası işlemi tesis edileceği ve Türk Ceza Kanunu'nun 195. Maddesi kapsamında ilgililer için iki aydan bir yıla kadar hapis cezasının söz konusu olabileceği belirtilmiştir. Buna ek olarak, kararlara uymayan işletmeler ve firmalar hakkında kapatma veya ruhsat iptali ve/veya tabi oldukları mevzuatta belirtilen sair cezaların uygulanmasının söz konusu olabilecektir.

Bakanlık, ayrıca Sağlık Bakanlığı'nın açıkladığı önlemler ötesinde yeni önlemler getirmiş ve Sağlık Bakanlığı'nın açıkladığı kimi önlemleri detaylandırmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın getirdiği önlemlere ek olarak Bakanlık'ın getirdiği yeni önlemler, bu bültenimizin "**Mevzuatta Yeni Gelişme**" başlığı altında yer almaktadır. Unutmamak gerekir ki, Bakanlık, çıkardığı genelgede, Sağlık Bakanlığı'nın belirttiği sağlık önlemlerini özel bir ek olarak genelgesine eklemiştir.

11 Mayıs "açılış" haberleriyle birlikte, bazı AVM'ler zaten hiç kapanmadıklarını, bazıları zaten kısmen açık kaldıklarını (genellikle sadece hipermarket ve eczaneler açık kaldı), Zorlu, İstinye Park, Kanyon, Akasya gibi bazı AVM'ler ise açılış için Haziran başını hedeflediklerini belirttiler.

"AVM'lerin açılması" terimi sektöre uzak oyuncular tarafından bazen yanlış algılanabiliyor. Hâlihazırda sektörde çalışan dostlarımızdan aldığımız bilgiler uyarınca, hiçbir AVM %100 doluluk oranıyla açılmadı! Çoğunun mağaza doluluk oranları %10 ila genellikle %25-%30 bandında kalmakla birlikte, AVM dizaynı, mağaza sayısı ve metrekaresine bağlı olarak bu oran bazen %50'lilere yaklaşarak değişiklik gösterdi.

Perakendeciler tarafında ihtiyatlı yaklaşanlar, 11 Mayıs'ta özellikle "Sokak AVM"si tarzında inşa edilen AVM'lerdeki mağazalarını açtıklarını belirttiler. Perakendeciler açısından baktığımızda, açılan mağazalar genellikle, büyük ve çok mağazalı, hızlı moda Türk markaları olan hazır giyim ve ayakkabı mağazaları ile optik ve bebek eşyaları olmak üzere genellikle departman store şeklinde dizayn edilmemiş spor malzemeleri ve kıyafetleri satan mağazalar oldu.

12 Mayıs'ta ise yerel ve büyük bir departman store'un daha AVM'lerdeki birçok mağazasını açması beklenmekteydi. Ayrıca sektörde duyulan planlara göre, yabancı hızlı moda markalarından bazıları açılış tarihlerini önümüzdeki hafta olarak planlamaktadır.

Nasıl müşteri müşteriye çekerse, açılan mağaza sayısının artması da kapalı olan diğer mağazaları da açılmaya yönlendirecektir. Finansman, tedarik zinciri veya sair sebeplerle mağazasını açmak istemeyen kiracılara, AVM yönetimleri, AVM'lerin doluluk ve ciro oranlarını artırmak için açmaları yönünde girişimlerde bulunacaklardır. Bu anlamda, AVM ve perakendeciler açısından kira hükümleri bakımından bakıldığında birçok tartışmanın söz konusu olacağı aşikardır. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin (AYD) bazı dönemlere ilişkin kira almama tavsiyelerine, bir grup AVM yatırımcısı, bankalarla yaptığı anlaşmalar çerçevesinde veya halka açık olmaları sebebiyle uyamayacaklarını belirtmiştir.

Kira ekseninde dönen tartışmalara ilişkin başka bir husus da perakendecilerin sabit kira olmadan ciro kirası üzerinden kira alınması yönündeki talepleri olacaktır. Ancak bu konuya ilişkin AVM'lerin üçüncü taraflarla ilişkileri (bankalarla akdedilen sözleşmeler ve Sermaye Piyasası mevzuatı gibi) hareket alanlarını kısıtlayıp, konuyu daha da karmaşık hale getirmektedir. Dolayısıyla AVM'lerin kira bedeli ve ortak alan görüşmelerinde, ilgili diğer sözleşmeler veya Sermaye Piyasası kurallarına tabi iseler bu kurallar uyarınca ne kadar esnek olabileceklerini değerlendirmeleri önem arz edecektir. Bu anlamda kira uyarılma davaları ne yazık ki tahminlerimizden daha fazla olacağını, bazı perakendecilerin cezasız erken çıkış hakkı talep edeceklerini tahmin ediyoruz.

Tüm tartışmalarla birlikte AVM ve perakendeciler için getirilen yeni İçişleri Bakanlığı Genelgesi, 9 Mayıs 2020 tarihli Sağlık Bakanlığı açıklamalarına ek olarak özellikle denetime yönelik yeni düzenlemeler getirmektedir.

Denetimin ne sıklık ve kararlılıkla uygulanacağı ilerleyen dönemlerde belli olacaktır. Denetim söz konusu olduğunda tarafların dikkatini kısaca bir başka konuya çekmek de isteriz. Denetimin olduğu her noktada yolsuzlukla mücadele ve suistimal kavramları akla gelmelidir. AVM'lerin tüm bu önlemlere layıkıyla uyması belli bir süre alacaktır. Bazı AVM'lerin sırf bu önlemlere uyabilmek için bir süre daha kapalı kalması veya açılan AVM'lerin uzak da olsa bir ihtimal "tekrar" kapanması söz konusu olabilir. Ayrıca bazı AVM'lerin ek maliyet veya başka sebeplerle kapanmaları ve ofis veya farklı fonksiyonlarla değerlendirilmeleri de beklenmektedir. Bu tip değişimlerde imar plan ve notları başta olmak üzere imar kurallarının özellikle dikkate alınması gerekmektedir.

Söz konusu gelişmelerle bir yandan AVM ve perakendeciler arasında yeni etik ilkelerin şekillenmesini umuyoruz. Bir sektörün doğru ve sürdürülebilir yönetimi sadece mevzuata uygun hareket etmekle mümkün değildir. Kriz ortamlarında atılan adımların ileride daha büyük sorunlar olarak geri dönmemesi açısından, sektöre sarıh AVM/Perakende etik kuralların belirlenmesinin önemli bir unsur olduğunu düşünüyoruz. Büyük uluslararası örgütlerin fonksiyonları eleştirilere neden olsa da devrimlerin genellikle savaş, sosyal dengesizlik gibi kriz veya kaoslardan sonraya ortaya çıktığı düşünüldüğünde bu yönde adımlar için uygun bir zaman olduğunun kabulü taraflar arasındaki tansiyonu da bir anlamda düşürebilir.

Aşağıda yer verdiğimiz yeni mevzuatın etkilerini birkaç gün içinde görmeye başlayacağımızı ve öncelikle denetim ve getirilen önlemlerin alınamaması halinde oluşacak risk değerlendirmelerinin artmasını bekliyoruz. Ayrıca açılan ya da açılmayan mağazalar ile AVM'ler arasındaki ilişkinin özellikle kira hukuku boyutunda gerçekleşecek görüşmelerin uyuşmazlıklara veya bazen adeta boşanma boyutuna taşınmasının kaçınılmaz olduğunu şimdiden tahmin edebiliyoruz.

## **Mevzuatta Yeni Gelişme**

Bakalık da Sağlık Bakanlığı tarafından belirlenen önlemlere ilişkin olarak usul ve esasları yayımladı. Aşağıda, Bakanlık tarafından getirilen ve 11 Mayıs tarihli bültenimizde yer almayan yeni önlemler, usul ve esaslar listelenmiştir.

## Alınacak Tedbirler ve Bunlara İlişkin Usul ve Esaslar:

### *a. Genel Olarak*

- AVM'ler 10.00 ila 22.00 saatleri arasında faaliyet gösterecektir.
- AVM içerisinde bulunan lokanta ve restoranlar al/götür veya paket servis şeklinde hizmet vereceklerdir. Ancak sıra bekleyen müşteriler için zeminde 1 metre aralıklar ile sosyal mesafe uyarı işaretlemesi yapılacaktır.

### *b. AVM ve İş Yerlerinde Bulunabilecek Müşteri Sayısı*

- Belediye imar müdürlükleri tarafından AVM'lerin onaylı mimari projeleri esas alınarak; AVM'lerin toplam inşaat alanından otopark, depo, tesisat katı/odası, yönetici/ odası, idari bürolar, çalışan yemekhaneleri, yangın merdiveni vb. müşteri kabul edilmeyen alanlar çıkarıldıktan sonra aktif müşteri/ziyaretçi kabul edilebilecek alanlarına aynı anda 10 metrekareye bir kişi olacak şekilde müşteri kabul edilebilecektir. Bu sayılar AVM yönetimine tebliğ edilecektir.
- AVM yönetimi, kabul edilebilecek toplam müşteri sayısını herkese görülecek şekilde AVM girişlerinde ve internet sitesinde ilan edecektir.
- İşyerlerinin kabul edebileceği toplam müşteri sayısını gösteren ilan, pankart veya afişler işyeri girişlerine konulacaktır.

### *c. Hijyen Önlemleri*

- İşyerlerinde bulunan bilgisayar klavyeleri, telefon ve diğer cihaz yüzeyleri dezenfektan maddelerle silinerek gerekli oldukça dezenfekte edilecektir.
- Tekerlekli sandalye vb. araçlar, her bir kullanım sonrası dezenfekte edilecektir.
- ATM'ler her saat başı dezenfekte edilecek ve ATM bölgelerine el dezenfektanı konulacak, bilgilendirici afişler asılacaktır.

### *d. AVM'de Bulunan İş Yerlerine İlişkin Önlemler*

- AVM içinde bulunan işyerleri kendi sektörleri ile ilgili yayımlanacak olan kurallara ayrıca uyacaklardır.

### *e. Çalışanlara Yönelik Önlemler*

- AVM yönetimlerince, COVID-19'un çalışanlara etkileri hakkında içinde işyeri hekimi ve halk sağlığı uzmanının bulunacağı bir komisyon tarafından iş sağlığı ve güvenliği yönünden risk değerlendirmesi yapılacak/yaptırılacaktır.

### *f. Denetim ve Eğitimler*

- AVM yönetimlerince, koronavirüs salgınına karşı alınan tedbirlere uyulup uyulmadığı takip edilecek ve denetlenecektir. Tespit edilen uygunsuzlukların giderilmesi sağlanacaktır. Bu amaçla her AVM için koronavirüs tedbirleri sorumlusu ya da sorumluları belirlenecektir.
- Koronavirüs sorumluları her saat başı işyerlerinde alınması gereken tedbirler başta olmak üzere AVM kapsamında alınan ve alınması gereken tedbirleri denetleyeceklerdir.
- Koronavirüs sorumluları tarafından alınan tedbirler gerektiğinde ibraz edilmek üzere günlük çizelgeler ile kayıt altına alınacaktır.
- AVM'de görevli güvenlik, sağlık ve temizlik personeline değişen ve yeni iş tanımları, koronavirüs kapsamında alınan tedbirler ve yapılması gerekenler hakkında teorik ve pratik eğitimler verilecektir.
- Valiliklerce, içinde halk sağlığı uzmanı ve makine mühendisinin bulunacağı beş kişilik bir komisyon oluşturulacak ve bu komisyon tarafından AVM'lerin, koronavirüs ile mücadele kapsamında belirlenen kurallara riayet edip etmediklerinin denetlenmesi (haftada en az bir kez olmak üzere) sağlanacaktır.

**COVID-19 salgını ile ilgili hukuki düzenlemelerle ilgili bilgilere [Esin Avukatlık Ortaklığı Coronavirus Masası](#)'ndan ulaşabilirsiniz.**

## Government Publishes Procedures and Principles for Shopping Malls to Reopen

### Recent Developments for Sectors Entering Normalization Phase

We published a **legal alert** on May 11, 2020 evaluating the Ministry of Health's suggested measures for the reopening of shopping malls. In the previous legal alert, we noted that there are discussions about the delegation of the authority between public institutions and that the Ministry of Interior ("**Ministry**") would likely address these issues. As foreseen, the Ministry published the procedures and principles for the Ministry of Health's suggested measures and addressed the delegation of authority. The Ministry first instructed governorships to take the necessary decisions under the Public Health Law, and define a legal ground for the administrative fines and criminal penalties and determine the authority that will be enforcing these fines and penalties.

If malls and retailers do not implement the measures, they could receive administrative fines in the amount of TRY 3,150 (approximately USD 450) per violation based on Article 282 of Public Health Law and TRY 392 (approximately USD 30) per violation under Article 32 of the Misdemeanor Law. The Ministry announced that these violations might lead to imprisonment from two months up to one year under Article 195 of the Criminal Law. In addition, entities failing to implement the measures might be subject to license cancellations and closures.

The Ministry announced new measures and details in addition to those announced by the Ministry of Health on May 9, 2020. We summarized the Ministry's new measures under the **Regulatory Developments** section of this alert.

With the news regarding "reopening on May 11" some shopping malls stated that they were not closed during the period; some stated that they were partially open, with supermarkets and pharmacies located in the malls continuing to operate; and other malls like Zorlu, Istinye Park, Kanyon and Akasya stated that they are aim to reopen by the beginning of June.

The term "reopening" of the shopping malls merits explanation. According to the information we gathered from the real estate sector, none of the shopping malls have reopened at 100% capacity. The average visitor capacity is between 10% and 30%, and occasionally 50% due to the mall's design, number of stores and sizes of stores.

Cautious retailers state that they opened their stores in locations designated as "open air shopping malls". The retailers that have decided to open are Turkish fast fashion brands stores selling ready to wear clothing and shoes, optical stores, baby stores, and sports stores. A large local department store was expected to reopen their stores in several shopping malls on May 12 and foreign fast fashion brands are planning to reopen within the next week.

Given this new burst of activity, discussions regarding lease agreements between shopping malls and retailers are on the horizon. Shopping mall managements will request from tenants to re-open their stores, to increase the turnover and the number of the visitors, while some retailers are willing to stay closed due to financing, supply chain or similar problems. The Association of Shopping Malls and Investors ("**AYD**") issued advisory decisions for malls to cease collect rents for a certain amount of time. However, some shopping mall investors declared that they are unable to follow AYD's decision because their malls are publicly traded and they have certain contracts with banks.

Another issue in the lease agreement discussion are retailers' requests for turnover rent without a minimum. However, shopping malls may not respond to these requests due to their obligations to third parties (such as banks and capital markets regulations), which will likely result in a higher number of lease adaptation litigations than expected, and some retailers will ask for early termination without penalty. Therefore, it is important to determine the flexibility of the parties before these discussions, in terms of these requests, considering the subject contracts and Capital Markets regulations, if applicable.

In the following days, we will see the frequency of the supervision activities and how determined the public authorities will be. Wherein there is the supervision of public authorities, there must be considerations on anti-corruption and abuse related measures. It will take time for shopping malls to comply with all of the reopening measures. Some shopping malls may stay closed to take the necessary steps regarding the measures. Incompliance with the anti-corruption requirements could mean the farfetched possibility of reclosing shopping malls becoming a reality. Further, some shopping malls may shut down due to the additional costs or other reasons and may wish to make use of the premises as offices or other similar purposes of use. With regards to such changes, zoning plans and zoning plan notes should be carefully evaluated.

We hope that the recent developments encourage the shopping malls and retailers to shape the ethical principles for the sector. The just and sustainable management of a sector cannot be achieved merely by acting in accordance with the regulations. Determining the ethical rules for the real estate sector surrounding shopping malls and retailers is a necessary tool to prevent problems that may occur tomorrow due to today's actions. Considering that the functions of the international organizations are criticized, most of the revolutions and major changes are formed following wars, social disorders and crises. If it is accepted that this might be the right time to take actions for determining the ethical characteristics of the sector, the tension between the parties may be lowered.

The risk assessments regarding audits and compliance with these measures will be a hot topic in the coming days. Lease agreement discussions between malls and retailers will likely include arguments about compliance with the reopening measures and ethical guidelines, and will inevitably lead to many malls and retailers parting ways.

## **Regulatory Developments**

The Ministry published the following procedures and principles regarding the measures determined by the Ministry of Health.

### *a. General*

- Shopping malls will be open from 10:00 to 22:00.
- Restaurants located in shopping malls can only offer pick-up or home delivery.

### *b. Maximum Number of Customers in Stores*

- Shopping malls can accept one visitor per 10 square meter calculated according to the active areas for customers, which is the total shopping mall construction area, excluding parking garages, storage, technical floor/rooms, management, administrative rooms, employee cafeterias, fire exits, etc. The active customer area is based on the architectural projects approved by the municipality housing departments.
- Mall management will notify the maximum number of visitors by hanging signs at the mall entrances and notices on malls' web sites.
- Stores will notify customers of the maximum number of visitors by hanging signs at their entrances.

### *c. Hygiene*

- When necessary, the surfaces of keyboards, phones and other devices will be disinfected.
- Accessibility items such as wheelchairs will be disinfected after every use.
- ATMs will be disinfected hourly. Hand sanitizers and notices will be placed around ATMs.

### *d. Measures for Stores Located in Shopping Malls*

- Stores located inside shopping malls must also follow the measures published for their respective sectors.

### *e. Measures for Employees*

- Malls must form a commission including the workplace doctor and public health specialist, which will carry out risk assessments for occupational health and safety related to COVID-19 risks.

*f. Supervision and Training*

- Shopping malls will monitor whether the measures against COVID-19 are implemented and appoint a person to monitor and ensure compliance with these measures.
- The monitor will inspect that malls and stores are complying with the measures on an hourly basis.
- The monitor will record malls and stores' compliance on a daily basis and submit these daily record if required.
- Theoretical and practical trainings about altered and new work descriptions, measures related to COVID-19 and steps to be taken should be provided to the security, health and cleaning personnel.
- Governorships will form a commission of five, including a public health specialist and a mechanical engineer. This commission will conduct weekly checks to ensure that malls are following the measures and rules.

**Please stay up to date with further developments through [the Esin Attorney Partnership Coronavirus Helpdesk](#).**