



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

COVID-19 SALGINININ PERAKENDE SEKTÖRÜNE ETKİSİ

Evrensel adıyla COVID-19 (“**Koronavirüs**”) olarak bilinen Koronavirüs’ün sebep olduğu salgın hastalık, 2019 yılı Aralık ayında Çin’in Wuhan şehrinde ilk kez görülmesinin ardından kısa bir zaman içerisinde tüm dünyayı hem sağlık hem de ekonomik anlamda etkisi altına almıştır. Koronavirüs salgını ile birlikte iş hayatı ve birçok sektör çok kısa zaman içerisinde olumsuz olarak etkilenmiştir. Küresel bir tehdit noktasına ulaşan salgının, 11 Mart 2020 itibariyle Dünya Sağlık Örgütü (“**DSÖ**”) tarafından “**pandemi**” (bölgeler ve gruplar üstü coğrafi salgın) olarak nitelendirilmesi ile birlikte, salgının global etkisi yadsınamaz düzeye gelmiştir.

Koronavirüs’ün bu kadar kısa süre içerisinde tüm dünyayı etkisi altına alması farklı sektörlerde farklı şekilde yansımalara yol açmıştır. Dünya çapında yayılan Koronavirüs salgını ve salgının kamu sağlığına yönelik ve ekonomik etkisi gözetildiğinde, özellikle Perakende sektöründe bu kapsamda alınması gereken acil durum önlemlerinin oldukça fazla olduğu göze çarpmaktadır. Perakende sektöründe salgın sebebiyle ele alınması gereken konulardan biri tedarik zincirlerindeki aksamalar olurken, mağazacılık tarafında satışların düşmesi, kira ilişkilerindeki problemler, istihdam alanında yaşanacak komplikasyonlar diğer başlıkları oluşturmakta ve salgının etkileri ile birlikte bu konularda çözüm arayışına girilmesi ihtiyacı doğmaktadır.

Bu çalışmamızda Koronavirüs salgınının Perakende Sektörü özelinde etkileri ve çözüm önerileri ele alınacak ve tüm sektörleri kapsayan ve özel olarak ele aldığımız İstihdam konuları haricinde kalan konular irdelenecektir.

Perakende sektöründe en önemli konulardan biri sektörün offline tüketici bağlılığıdır. Tüketicilere yapılan offline satışlar, e-ticaret sektörü oyuncuları haricinde sektörün temelini oluşturduğundan, aşağıda paylaştığımız güncel idari tedbirler ve daha öncesinde başlayan tüketicilerin Koronavirüs salgını sebebiyle toplu alanlardan bilinçli olarak kaçınması, özellikle birçok mağazanın bir arada bulunduğu Alışveriş Merkezleri (“**AVM**”) ve “flagship store” olarak adlandırılan cadde mağazalara giren müşteri sayısını da doğrudan olumsuz yönde etkilemiştir. Bahse konu etki de ilgili mağazalardan beklenen ticari verimin elde edilememesi sebebiyle kiracı olarak yüklenilen edimleri ağırlaştırmakta ve kira ilişkisinin sürdürülebilirliğini ve mağazaların devamlılığını tehlikeye atmaktadır.



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

Öncelikle karşılaşılan en büyük sorunlardan biri alınan idari önlemler ve insanların günlük alışkanlıklarının değişmesi sebebiyle AVM'ye giren insan sayısının (footfall) düşüşüdür. Son günlerde yaşanan gelişmeler ışığında doğrudan etkilenen kira ilişkilerinin durumu da bu etki çerçevesinde ayrıca değerlendirilmelidir. Açıklandığı üzere mağaza satışlarındaki düşüşler karşısında cironun azalması sebebiyle, asgari/sabit kira bedellerinin Perakende sektörü tarafından karşılanması neredeyse imkânsız hale gelmektedir. Önümüzdeki günlerde ciro kiralalarının asgari kiralaların çok altında kalması da söz konusu olabilecektir.

Güncel gelişmeler ışığında Perakende sektöründe faaliyet gösteren birçok markaya ait mağaza Cumhurbaşkanlığı tavsiye kararı ve kamu sağlığı kaygısı ile 19 Mart 2020 tarihinden itibaren geçici olarak kapanmış; birçok AVM de öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini geçici olarak durdurmuştur; faaliyetlerini durdurmamayan AVM'ler de mevcut olmakla birlikte, fiili durumları kapalı mağazalar sebebiyle kapanan AVM'lerden farklı değildir. Mağaza ve AVM kapanışları sebebiyle kira ilişkilerindeki sorun öncelikli olarak ele alınırken, Perakende alanında faaliyet gösteren çoğu şirketin online kanallar aracılığıyla satışa devam etmesi sebebiyle, tedarik zincirinde yaşanan problemlere de ayrıca değinilmesi gerekmektedir.

1. Perakende Sektöründe Kira ve AVM ilişkileri

1.1. Mağazaların ve AVM'lerin Kapanması

Koronavirüs salgınının önlenmesi amacıyla izlenebilecek etkin çözüm yollarından biri de Mağazaların ve AVM'lerin kapatılması şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda Perakende sektöründe faaliyet gösteren birçok büyük markanın mağazalarını kapattıkları ve AVM'lerin de bunu takiben kapanmaya başladığı görülmektedir. Özellikle, AVM Geliştiricisi Şirketler ile Perakende Sektör Oyuncuları arasında akdedilen kira sözleşmelerinin içeriği gözetildiğinde, mağazaların AVM açılış ve kapanış saatlerine aykırı olarak kapanması konusunun birçok yaptırıma bağlanmış olduğu görülebilecektir. Koronavirüs salgınının önlenmesi açısından alınan bu tedbirlerin kira ilişkileri üzerindeki olumsuz sonuçlarının da hukuki olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öncelikle kira sözleşmelerinde Koronavirüs salgını ve buna bağlı idari tedbirlerin mücbir sebep olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği tartışma konusu haline gelmiştir. Koronavirüs salgınının sözleşmelere mücbir sebep etkisi ayrıntılı olarak **23.03.2020 tarihli Covid-19 Sözleşmelere Etkisi Mücbir Sebep ("Force Majeure") Tartışması** yazımızda yer almaktadır. Bu minvalde mücbir sebebi, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, tarafların en az birisi bakımından, sözleşmenin başlangıcında



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

mevcut olmayan ve sözleşme akdedilmesinden sonra ortaya çıkan, maruz kalan tarafın, sözleşme ile üstlendiği edimi ifa etmesini engelleyen veya ifa etmesinin beklenemeyeceği, tarafların kontrolü dışında ortaya çıkabilecek ve belli bir süre devamı halinde taraflardan birine sözleşmeyi fesih hakkı verebilen durumlar olarak tanımlayabiliriz. Buna istinaden Koronavirüs salgınının mücbir sebep olarak değerlendirilmesi halinde, salgın sebebiyle ve salgının önlenmesi adına mağazaların kapatılması ve/veya AVM'lerin kapatılması gibi kira sözleşmelerindeki edimlerin ifa güçlüğü sebebiyle ifa edilememesi hallerinde de oluşan ihlalin sorumluluk kapsamı dışında kalması gündeme gelebilecektir.

Güncel gelişmelerden bir tanesi de, İçişleri Bakanlığı'nın 16.03.2020 tarihinde 81 il genelinde yürürlüğe soktuğu tedbir kararları doğrultusunda TC Cumhurbaşkanlığı tarafından yapılan 18.03.2020 tarihli açıklamadır. Söz konusu açıklama kapsamında vatandaşların 3 (üç) hafta boyunca evde kalarak sosyal hayattan imtina etmeleri gerektiği belirtilmiş olup bu açıklama, mevcut ticari hayatı ve dolayısıyla AVM'lerde yer alan mağaza çalışanları ve müşterilerini de doğrudan etkilemektedir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ("AYD") de alınan bu önlemler doğrultusunda, halk sağlığı için toplum ve perakende sektör temsilcilerinin de taleplerini dikkate alarak Cumhurbaşkanlığına başvuruda bulunarak AVM'lerin kapatılmasına yönelik bir tavsiye karar almıştır. Yine ayrıca Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Federasyonu ("TAMPF") tarafından yapılan açıklamada, hükümetin zorunlu haller dışında vatandaşların evlerinde kalmaları gerektiği kararına tamamen katıldıklarını, ülke genelinde açık kalması zorunlu olan sağlık, lojistik hizmetleri ile gıda ve temel ihtiyaç ürünleri satış noktaları dışındaki tüm ticari alanların, AVM'ler, yeme içme işletmelerinin kapatılması kararının ivedilikle alınmasını desteklediklerini ve en önemlisi TAMPF bünyesinde olan AVM ve mağazaların kapalı kaldığı dönem boyunca kapanan işletmelere kira faturası düzenlenmemesi ve kira alınmaması yoluyla destek olacaklarını belirtmişlerdir.

Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde, kira sözleşmeleri açısından ifa imkânsızlığının ortaya çıkması da kaçınılmazdır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("TBK") madde 136 hükmü; "*sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesi borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşır, borçlu o yükümlülüklerini yerine getirmekten kurtulur*" düzenlemesini içermektedir. Güncel gelişmeler ışığında olağanüstü önlemler alınmasının da kaçınılmaz hale gelmesi sebebiyle sözleşmesel ilişkilerde ifa imkânsızlığının ortaya çıkmış olduğu özellikle değerlendirilmelidir.

Bu doğrultuda her bir kira sözleşmesinin özel olarak analizi ve değerlendirilmesi gerekmele birlikte salgın kapsamında kapatma kararı alan AVM'ler ile bu AVM'lerde



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

mağazalarını kapatan perakende sektör temsilcileri arasındaki kira sözleşmelerinde Tarafların bu süreci azami iyiniyetle yürütmek suretiyle mücbir sebep hükümlerinin uygulanmasının adaletli olacağı ifade edilebilir. Bu sözleşmelerde mücbir sebep klozu mevcut olması halinde uygulama usulünün söz konusu hükümde detaylı olarak tanımlandığı bilinmektedir. Buna göre Tarafların Sözleşmeye uygun yazışma ve tebligat usulü çerçevesinde etkin iletişim yürütmeleri, mücbir sebep süresince yükümlülüklerini askıya alabilmeleri, mücbir sebep sonlandığında da Sözleşmenin tüm hükümlerine aynen riayet ederek Sözleşmeyi iyiniyetle devam ettirmeleri esastır. Burada altını önemle çizdiğimiz karşılıklı azami iyiniyet kavramının, hakkın kötüye kullanımı önünde en önemli denge mekanizması olduğunu unutmamak gerekir.

1.2. Mağaza Kiralarının Uyarlanması ve/veya İndirilmesi

Her ne kadar yukarıda açıklandığı üzere gerek İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelge, gerekse Cumhurbaşkanlığı tarafından yapılan açıklamalar doğrultusunda AYD ve TAMPF'nin de desteği ile birçok mağaza ve AVM kapatılmakta olsa da, sayıları kapatılanlara oranla daha az açık AVM ve mağazalar da değerlendirme altına alınmalıdır. Tavsiye kararları uyarınca mağazalar ve AVM'ler açık kalarak çalışma saatlerini 12.00-20.00 olarak değiştirseler dahi bu durum giriş sayısı düşüşünü engellemeyecek olup kira sözleşmelerinin duruma uyarlanması konularının gündeme gelmesi kaçınılmaz olacaktır.

İşin hukuki boyutuna değinecek olursak, Koronavirüs etkisi sebebiyle alınan önlemlerin, halin icabına göre kira sözleşmesi hükümlerini yerine getirme konusunda ifa güçlüğü olarak değerlendirilmesi halinde; TBK madde 138'den yararlanılabilecektir. Amir kanun hükmü durumu *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır."* Şeklinde düzenlemiştir. Söz konusu hüküm kira sözleşmelerini de yakından ilgilendirmektedir. Bu durumda sözleşmelerin uyarlanması hususu karşımıza çıkacak olup, burada önemli olan uyarılma yapılabilmesi için bazı şartların yerine gelmesi gerekliliğidir. Bu şartlardan ilki sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliğidir. Burada aranan şart aslında olağanüstü durumdur. Her ne kadar doktrinde olağanüstü durumun dar yorumlanması gerektiği görüşü ön plana çıkmışsa da özellikle AVM'lerin



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

taraf olduğu kira sözleşmelerinde mağazaların boş kalması sebebiyle öngörülen konseptin dışına çıkılması ya da AVM'lere müşterilerin gelmesine yol açan sinema, tiyatro ya da tema parkının kapanması da olağanüstü durum olarak değerlendirilebilir. Diğer şartlardan olan öngörülemezlik, sözleşmenin süresinin uzunluğu ve ifanın beklenemezliği şartlarının da somut olayda mevcut olması gerekmekte olup, bu durumda kiracı, kiralayandan uyarılma talep edebilecek ve bu talebi cevapsız kalırsa bahse konu talebin yerine getirilmesini de yargı yolu ile isteyebilecektir. Unutulmaması gereken bir diğer husus ise Koronavirüs salgınının etkilerinin ne kadar süreceğinin ya da toplumsal davranışlarda yaratacağı değişimlerin hala bilinmemesidir.

Kapanan ve açık kalmaya devam eden mağazalar yönünden durumu değerlendirecek olursak Koronavirüs salgınının olumsuz etkisinin Sözleşme tarafları arasında bir uyumsuzluğa dönüşmesine izin vermeden, iyi niyet kuralları çerçevesinde karşılıklı anlaşma sağlanmasının öncelik olması gerektiği görüşündeyiz. Perakende sektöründe markalar, AVM yatırımcıları, cadde mağaza yatırımcıları, banka ve finansal kurumları sürdürülebilir yaşam döngüsünün birbirinden koparılamayacak halkaları olduğundan; tarafların hiçbirinin öngöremeyeceği ve kontrolü dahilinde olmayan Koronavirüs salgını gibi durumlardan ancak empati, karşılıklı iyi niyet ve iletişim yolu ile daha az hasar olarak kurtulmak mümkün olacaktır. Bu bağlamda zincirin en önemli halkalarından birini oluşturan perakende sektöründeki mağazaların zararını minimuma indirebilmek adına sözleşme hükümleri ışığında kira bedelinde uyarılma, geçici teşvikler, ödemesiz dönemler, salt ciro kirası uygulaması gibi alternatif çözümlerle sürdürülebilir ilişkinin güven içerisinde temini yolu tercih edilmelidir. Zira salgın eninde sonunda yenilecek ancak sektörün yaşam döngüsünün tarafları birbirlerine sürekli olarak ihtiyaç duyacaklardır. Bu sebeple, öncelikli olarak ilgili kira sözleşmelerine tadil protokolleri akdedilmesi için görüşmelere başlanması ve kiraların bu dönem sürecince uyarlanması ve indirilmesi kapsamında gerekli düzenlemelerin imza altına alınması önerilmektedir.

2. Tedarik Zincirlerinde Yaşanan Problemler

Koronavirüs salgınının Çin başta olmak üzere Dünya'nın birçok yerinde kendisini göstermesi ve güncel olarak ülkemizde de etkisinin bir hayli artması sonucunda, şirketlerin tedarik zincirlerinde aksamalar görülmeye başlanmıştır. Avrupa'da her geçen gün artan kısıtlama ve olağanüstü hal tedbirleri ışığında uluslararası alanda ticaretin sektöre uğraması sebebiyle Dünya genelinde bir tedarik zinciri bozulmasından bahsetmek mümkündür.

Türkiye'de alınan önlemler kapsamında, 18.03.2020 tarihinde TC Cumhurbaşkanlığı tarafından yapılan açıklamada "3 hafta evde kalma" tavsiyesi uyarınca birçok insan gibi



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

şirket çalışanları da bu tavsiyeye uymak istemekte, globalde etkisini fazlasıyla gösteren tedarik sorunu, ülkemize de yansıyor. İç tedarik zincirinde de gerek üretim gerek taşımacılık alanında aksamalara sebebiyet vermektedir.

Bu alandaki potansiyel sorunları minimuma indirmek amacıyla;

- Perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketler tarafından tedarikçiler çeşitlendirilerek tedarik zinciri stabilizasyonu sağlanabilir ve virüs dolayısıyla problem yaşayan tedarikçiler yerine darboğazları çözebilecek ikame sağlayıcılar da tercih konusu yapılabilir.
- Gıda, sağlık, hızlı tüketim dışındaki perakende temsilcileri talepteki geçici azalmaya bağlı olarak tedarik planlamaları ve siparişlerini ilgili tedarikçilerle mevcut sözleşmeleri çerçevesinde etkin iletişim ve yazılı mutabakatla revize edebilirler.
- Tedarikte çoklu yaklaşımlar benimsenerek eş zamanlı alternatif kaynak arayışında bulunulabilir.
- İlave üretim kapasitesini kullanmak tedarik zincirindeki dalgalanmaları yönetme konusunda faydalı olabilir.
- Stoklar ve satışlar üzerinde gerçekleştirilecek inceleme ve değerlendirmeler sonrasında güvenli seviyede stok tutup risk azaltılarak dengenin sağlanması üzerinde çalışmalar yapılabilir.

Ayrıca, salgın döneminde hem yoğunluk hem de havayolu, karayolu ve deniz yolu sınırlarındaki önlemler neticesinde önlerine çıkan engellerin daha da arttığı lojistik sektörü temsilcilerinin sorunları ayrıca ele alınacak olmakla beraber, perakende sektör temsilcileri bakımından lojistik ve gümrük süreçlerinde aksamlar yaşanabileceği de unutulmamalıdır. Bu doğrultuda anlaşmalı lojistik hizmet tedarikçileri ve gümrük müşavirleri ile azami iletişim içerisinde süreçleri yönetmek isabetli olacaktır.

Nitekim yukarıda bahsedilen 18.03.2020 tarihli Cumhurbaşkanlığı açıklamasında; Küresel tedarik zincirlerindeki aksama ihtimaline karşı hem üretimde, hem de Perakende sektöründe belirlenen önceliklere göre alternatif kanallar geliştirileceği de ayrıca belirtilmiş olup, hükümetin söz konusu tedarik zinciri aksamalarına da çözüm getirme yaklaşımı da önem teşkil etmektedir.

Bu doğrultuda Perakende sektörünü ve AVM'leri de doğrudan ilgilendiren Muhtasar ve KDV tevkifatı ile SGK primlerinin Nisan, Mayıs ve Haziran ödemelerini 6'şar ay ertelenmesi de sektörü bir nebze rahatlatıcı niteliktedir.



MORAL & PARTNERS

- 1968 -

3. Türkiye’de Tek Satıcı Durumda Bulunulan Sözleşmeler Uyum:

Bu noktada ithalat odaklı perakende temsilcilerinin yaşayabileceği komplikasyonlara ve çözüm önerilerine kısaca değinmek faydalı olacaktır.

İthalat odaklı çalışan perakende sektör temsilcilerinin bir kısmı Dünya’da bilinen önemli markaların Türkiye ve yakın bölgelerde Tek Satıcısı konumundadır. Distribütörlük, lisans, bayilik veya franchising çerçevelerinden birisinde vücut bulan bu sözleşmesel ilişkilerde tek satıcının yıllık ve sözleşme süresi boyunca asgari satın alım, bölgede satış, hedef bütçe çerçevesinde pazarlama giderlerine katlanma gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Koronavirüs salgını sebebiyle tüketici taleplerindeki azalma, perakende satış noktalarının geçici kapanması gibi gerçekler karşısında bu hedef ve yükümlülüklerin geçici surette ve özellikle “sezonluk bakımdan” sektöre uğrayacağı aşikârdır. İlgili Tek Satıcılık Sözleşmeleri bakımından herhangi bir ihlal veya uyumsuzluk konusuna maruz kalmamak adına, perakende temsilcileri talepteki geçici azalmaya bağlı olarak temsilcisi oldukları markaların tedarikçisi konumundaki taraflar ile mevcut sözleşmeleri çerçevesinde etkin iletişim ve yazılı mutabakatla Mücbir Sebep veya Esaslı Olumsuz Durum ışığında Sözleşmenin uyarlanması enstrümanlarını kullanmaları önerilmektedir.

Sonuç olarak, Koronavirüs salgınının etkilerinin artan şiddetle hissedilmekte olduğunu ve her yeni gelişmenin durumun seyrini değiştirdiğini söyleyebiliriz. Yaşanan bu değişim çerçevesinde gerek idari makamların gerek kurumların alacağı önlem ve tedbirler yakından takip edilmelidir. Gelişmeleri yakından takip ederek, meydana gelen olumsuz etkileri, karşılıklı iyiniyet, sözleşme ve mevzuata uyum çerçevesinde en doğru ve etkin müzakere yöntemine çözümlenmek en doğru yol olacaktır.

Bilge Binay Kanat, Kıdemli Avukat
Ashı Kınıs, Avukat
Melis Menkü, Avukat
Egemen Akyol, Stj. Avukat