



Õiguskantsler

Tarmo Tamm  
Riigikogu maaelukomisjon  
maaelukomisjon@riigikogu.ee

Meie 10.09.2019 nr 6-1/190391/1904464

## Märgukiri maareformiga seotud seaduste mõju kohta väiketootjatele

Austatud maaelukomisjoni esimees

Põllumajandusega tegelevad väiketootjad pöördusid õiguskantsleri poole murega, et [maareformi seaduse](#) (MaaRS) § 34<sup>1</sup> lõike 6<sup>1</sup> rakendamine toob väiketootjatele kaasa tarbetut kulu ja asjaajamist ega ole viinud seatud eesmärgini.

Seaduse § 34<sup>1</sup> lõige 6<sup>1</sup> (jõustus 20.03.2013) võeti vastu selleks, et tagada põllumajandusliku tootmise järjepidevus perekonnas, kui senine maa kasutusvaldaja ei soovi või ei jõua enam põllumajandusega tegeleda. Sellisel juhul saab maa kasutusvalduse üle anda pereliikmele üksnes tingimusel, et pereliige tegutseb füüsilisest isikust ettevõtjana. Seda ka juhul, kui pereliikme ülejäänud põllumajanduslik tootmine toimub osahinguga või aktsiaseltsi vormis. Praktikas tähendab see, et põllumajandustootmist üle võtval põlvkonnal tuleb toimiva äriühingu kõrval alustada tegevust ka füüsilisest isikust ettevõtjana. See omakorda toob kaasa kahe eri tüüpi ettevõtlusega seotud raamatupidamise ja põllumajandustoetuste taotlemise kohustuse.

Kehtivat normi pole põhjust pidada põhiseadusvastaseks. Põhiseaduse kohaselt ei ole kellelgi õigust nõuda endale riigi vara kasutamise õigust konkreetsetel tingimustel. Riigikogul on riigile kuuluva maa kasutusõiguste tingimuste määramisel avar otsustusruum. Ometi on oluline jälgida, et riik ei paneks väiketootjaid tahtmatult majanduslikult ebasoodsasse olukorda. Kõik õigusnormid peavad olema eesmärgipärased ega tohi viia olukorrani, et ebamõistlikul või arusaamatul põhjusel kaasnevad väiketootjatele lisategevused või -piirangud.

### Kasutusvalduse lepingud

Riik andis maareformi osana põllumajandusmaad kasutusvalduse lepingutega<sup>1</sup> ajutiselt ja väga soodsatel tingimustel kasutada kohalikele põllumajandustootmisega tegelevatele füüsilistele isikutele ja äriühingutele. Ühtlasi on tootjatel võimalus põllumaa riigilt turuhinnaga välja osta

---

<sup>1</sup> Maa-ameti andmetel oli 28.03.2019 seisuga sõlmitud 1118 füüsilise isikuga kokku 2082 kinnisasja kasutusvalduse lepingut ja 367 juriidilise isikuga 2962 kinnisasja kasutusvalduse lepingut. Umbes 75% riigi põllumajandusmaaga seotud lepingupartnerid on füüsilised isikud ja ligi 25% äriühingud. Samas on riigile kuuluvaid kinnistuid antud rohkem äriühingute kasutusse kui füüsilistele isikutele.

([MaaRS](#) § 34<sup>1</sup> lg 3 ja maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse ([MaaRKMOS](#)) §-d 4, 5 ja 9).

[Maareformi seaduse](#) § 34<sup>1</sup> lõige 6<sup>1</sup> sätestab: „Kui kasutusvaldaja ei soovi põllumajanduslikku tootmist jätkata, lõpetab Maa-amet maa kasutusvalduse lepingu. Maa-ametil on õigus samaaegselt lepingu lõpetamisega sõlmida samadel tingimustel kasutusvalduse seadmise leping ühe isikuga, kes jätkab põllumajanduslikku tootmist ja on kasutusvaldaja sugulane või kasutusvaldajaga koos elav abikaasa.“ Normi [eesmärk on tagada](#) põllumajandusliku tootmise järjepidevus perekonnas ja traditsioonilise maakasutusviisi säilitamine.

Kasutusvaldus on isiklik servituut, st konkreetse isiku kasuks seatav ja kinnistusraamatusse kantav piiratud asjaõigus. Isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kinnisasja kasutama ja selle vilju omandama ([AÕS § 201](#)). Kasutusvaldus ei ole [AÕS § 215](#) kohaselt üleantav, küll aga võib kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi teostada teine isik, kui kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

MaaRS § 34<sup>1</sup> lõige 6<sup>1</sup> ei näe ette võimalust, et kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi võiks teostada juriidiline isik. Kehtiv MaaRS § 34<sup>1</sup> lõige 3<sup>1</sup> keelab kasutusvaldusesse antud maad anda rendile või teisele isikule kasutamiseks. See tähendab, et füüsilisest isikust väiketootjad ei saa maa üleandmisel järgmisele põlvele pereliikme äriühinguga uut kasutusvalduse lepingut sõlmida ega või kasutusvalduse lepinguga hõlmatud maad ka iseenda või oma pereliikme äriühingu kasutusse anda. Kui isik annab lepinguga hõlmatud maa teise isiku (nt kasutusvaldajale kuuluv või kasutusvaldaja pereliikmele kuuluv äriühing) kasutusse, võidakse temaga kasutusvalduse leping lõpetada ja isikul tuleb maksta leppetrahvi. Peale selle jääb ta [MaaRKMOS](#) kohaselt ilma maa omandamise õigusest.

Kõnealune säte ei täida koosmõjus [MaaRS](#) § 34<sup>1</sup> lõike 3<sup>1</sup>, lõike 5<sup>1</sup> punktidega 5 ja 8 ja lõike 8 ning [MaaRKMOS](#) § 4 lõike 1 punktiga 3 enam oma algset eesmärki tagada perekonnas põllumajandusliku tootmise järjepidevus. Kuna maa kasutamiseks tuleb inimesel kasutusvalduse lepingu tõttu tegutseda tingimata FIE-na, kuid ülejäänud majapidamist on praegu majanduslikult otstarbekam pidada äriühinguna, peavad väiketootjad riigile kuuluva maa kasutamiseks tegutsema ühel ajal kahes ettevõtlusvormis – FIE-na ja osaühinguna – ja pidama kaht raamatupidamist. See võib väiketootjate ja nende väiketootjatest pereliikmete põllumajanduslikku ettevõtlust pigem takistada.

Isikute eristamine on vajalik ka põllumajandustoetuste taotlemisel. Toetuste saajal peab olema õigus maad kasutada. Toetuse taotleja, kellel puudub õigus maad kasutada – mh isik, kellega kasutusvalduse seadmise lepingut ei ole sõlmitud –, ei vasta toetuse saamise tingimustele. Seetõttu tuleb kasutusvalduses oleva maa kohta toetust taotleda FIE-na isegi juhul, kui talu muu tegevus toimub äriühingu kaudu.

Füüsilisest isikust väiketootjad soovivad võimalust anda kasutusvalduse lepingutega hõlmatud maad vajaduse korral enda või enda pereliikme põllumajandusliku tootmisega tegeleva äriühingu kasutusse. See vähendaks väiketootjate asjatuid kulusid (aeg ja kulu kahele raamatupidamisele, kahele erineva ettevõtlusvormi alt PRIA toetuste taotlemisele) ja jätaks rohkem aega talupidamistöödeks ja tulu teenimiseks, mis võimaldaks ühtlasi maa kiiremini riigilt [MaaRKMOS](#) alusel välja osta. Regulatsioon, mis sunnib asjatult kombineerima (nt alustama tegevust FIE-na ainuüksi seetõttu, et see on vajalik PRIA toetuste taotlemiseks), ei innusta kuidagi nooremaid pereliikmeid talupidamist üle võtma.

Palun kaaluge [maareformi seaduse](#) ja [maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse](#) muutmist, et MaaRS § 34<sup>1</sup> lõige 6<sup>1</sup> koosmõjus [MaaRS](#) § 34<sup>1</sup> lõikega 3<sup>1</sup>, lõike 5<sup>1</sup> punktidega 5 ja 8 ja lõikega 8 ning [MaaRKMOS](#) § 4 lõike 1 punktiga 3 oleksid kooskõlas Riigikogu eesmärgi ja tahtega.

Seadusega on võimalik lubada füüsilisest isikust ettevõtjal anda maad enda või enda pereliikme põllumajandusliku tootmisega tegelevale äriühingule kasutada nt võlaõigusliku lepinguga. Nii oleks maa kasutusvaldaja endiselt füüsiline isik, kuid nõnda saaksid väiketootjad kasutusvalduses oleval maal tegeleda põllumajandusega ka äriühingu kaudu.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Marje Kask 6 93 8427  
marje.kask@oiguskantsler.ee