Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Adroddiad Blynyddol 2015 – 2016

Tachwedd 2015

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Cynnwys

Rhagair		3
Adran 1	Amdanom ni	4
Adran 2	Perfformiad a Chynnydd	8
Adran 3	Ein Cwsmeriaid	19
Adran 4	Blaenoriaethau Busnes	20
Adran 5	Gwariant	21

OGL © Crown copyright 2017 WG29626 Digital ISBN 978 1 4734 8078 0

Rhagair

Mae'n bleser gennyf gyflwyno fy nhrydydd adroddiad blynyddol fel Llywydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.

Eleni, cyflwynwyd darn sylweddol o ddeddfwriaeth ar gyfer y sector rhentu preifat yng Nghymru, sef Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Dyma gam pellach o ran newid tirwedd y sector hwn. Fodd bynnag, dewisodd y Senedd roi awdurdodaeth ar gyfer anghydfodau dan y Ddeddf i'r Llys Sirol yn hytrach na'r Tribiwnlys.

Mae darpariaethau Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi dod i rym erbyn hyn, a'r Gyfundrefn Drwyddedu wedi ei sefydlu dan nawdd sefydliad newydd o'r enw Rhentu Doeth Cymru. Mae'r rhai yr effeithir arnynt wedi cael tan fis Tachwedd 2016 i gydymffurfio cyn y bydd camau gorfodi yn cael eu cymryd, felly nid yw'r Tribiwnlys wedi cael ceisiadau hyd yn hyn. Cawn weld beth a ddaw y flwyddyn nesaf.

Eleni fe wnaethom gyflwyno ein system arfarnu ar gyfer aelodau, ac mae'r Is-lywydd a minnau yn falch iawn, er nad ydym yn synnu, wrth weld y safon a ddangosodd pob aelod yn y gwrandawiadau rydym wedi eu harsylwi. Byddwn yn parhau â'r arfer hwn yn y flwyddyn a ddaw.

Fe wnaethom gynnal cynhadledd hyfforddi lwyddiannus iawn ym mis Tachwedd, ac roedd y mwyafrif helaeth o aelodau'n bresennol. Treuliwyd rhan fawr o'r ddau ddiwrnod yn amlygu materion penodol i Gymru yn dilyn y ddeddfwriaeth newydd ac arfaethedig.

Rydw i – fel bob amser – yn ddiolchgar am waith caled Ysgrifenyddiaeth y Tribiwnlys a'r uned Tribiwnlysoedd ac am ymrwymiad ein haelodau. Gyda'n gilydd byddwn yn ymdrechu i sicrhau lefel o wasanaeth mae pobl Cymru yn ei haeddu yn y flwyddyn a ddaw.

Andrew Morris
Llywydd y Tribiwnlys

Bu farw Andrew Morris ar 5 Ionawr 2017.

Penodwyd Andrew i'r Pwyllgor Asesu Rhenti ym mis Chwefror 1991 ac wedyn penodwyd ef yn Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar 1 Ionawr 2006. Yn ystod ei 11 mlynedd fel Llywydd, ac yn flaenorol fel cadeirydd cyfreithiol, roedd cyfraniad Andrew i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl a chyfiawnder gweinyddol yng Nghymru yn enfawr.

Yn ystod ei gyfnod fel Llywydd, fe oruchwyliodd Andrew dros lawer o newid gyda deddfwriaeth tai yng Nghymru yn gwahaniaethu mwy a mwy i ddeddfwriaeth Lloegr. Roedd Andrew yn allweddol wrth ddarparu a threfnu hyfforddiant i aelodau'r Tribiwnlys ar Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a Deddf Tai (Cymru) 2014. Roedd Andrew'n edrych ymlaen at weld sut byddai'r system trwyddedu landlordiaid yng Nghymru yn datblygu.

Mae gan aelodau'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, a staff gweinyddol yr Uned Tribiwnlysoedd Cymru, y parch mwyaf tuag at Andrew, a byddant yn colli ei wybodaeth, hiwmor, gonestrwydd a'i gyfeillgarwch.

Adran 1 – Amdanom ni

Yn yr adran hon:

- Sail ar gyfer y Tribiwnlys
- Swyddogaethau'r Tribiwnlys
- Awdurdodaeth y Tribiwnlys
- Rheoliadau'r Tribiwnlys
- Proses y Tribiwnlys
- Aelodau'r Tribiwnlys
- Penodiadau ac Ymddeoliadau
- Cysylltu â'r Tribiwnlys
- Defnyddio'r Tribiwnlys

Sail ar gyfer y Tribiwnlys

Mae Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn dribiwnlys annibynnol a sefydlwyd i ddatrys anghydfodau ynghylch eiddo preifat ar rent ac eiddo lesddaliadol.

Sefydlwyd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru dan Ddeddf Tai 2004 fel y sefydliad mantell sy'n gyfrifol am Bwyllgorau Asesu Rhenti, Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl.

Nod cyffredinol Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yw:

- darparu gwasanaeth cwsmeriaid cost-effeithiol sy'n perfformio'n dda i ddefnyddwyr y tribiwnlys a'i aelodau;
- sicrhau bod holl agweddau ar waith y tribiwnlys yn cael eu gweinyddu mewn modd sy'n sicrhau beirniadaeth deg, annibynnol ac amserol; a
- gweithredu o fewn y fframwaith deddfwriaethol sy'n berthnasol yng Nghymru.

Swyddogaethau'r Tribiwnlys

Mae'r Pwyllgorau Asesu Rhenti yn delio ag anghydfodau yn ymwneud â:

- Rhent – rhenti teg; a
- Rhenti'r farchnad – dan denantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr.

Mae'r Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau yn delio ag anghydfodau yn ymwneud ag:

- Anghydfodau'n ymwneud â lesddaliadau;
- Lesddaliadau, taliadau gwasanaeth;
- Rhyddfreinio lesddaliadau ac ymestyn prydlesi ar gyfer tai a fflatiau; a
- Cheisiadau cymdeithasau tenantiaid i gael cydnabyddiaeth.

Mae'r Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl yn delio ag anghydfodau yn ymwneud â:

- Gorchmynion rheoli anheddau gwag;
- Gorchmynion rheoli interim a therfynol;
- Trwyddedu tai amlfeddiannaeth a thrwyddedu dethol eiddo preswyl arall;
- Systemau graddio tai, iechyd a diogelwch;
- Cartrefi mewn parciau; a
- Safleoedd sipsiwn a theithwyr awdurdodau lleol.

Awdurdodaeth y Tribiwnlys

Nodir awdurdodaeth Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn y ddeddfwriaeth a ganlyn:

Pwyllgorau Asesu Rhenti:

- Deddf Rhenti 1977;
- Deddf Tai 1988; a
- Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989.

Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau:

- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967;
- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993; a
- Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl:

- Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013;
- Deddf Landlord a Thenant 1985;
- Deddf Landlord a Thenant 1987; a
- Deddf Tai 2004.

Rheoliadau'r Tribiwnlys

Mae'r rheoliadau sy'n llywodraethu gweithdrefnau'r tribiwnlys wedi'u cynnwys yn y ddeddfwriaeth a ganlyn:

- Rheoliadau Pwyllgorau Asesu Rhenti (Cymru a Lloegr) 1971;
- Rheoliadau Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau (Gweithdrefn) (Cymru) 2004;
- Rheoliadau Gweithdrefnau a Ffioedd Tribiwnlys Eiddo Preswyl (Cymru) 2012; a
- Rheoliadau Cartrefi Symudol (Rheolau Safle) (Cymru) 2014.

Proses y Tribiwnlys

I wneud cais neu apêl, rhaid i chi lenwi ac anfon y ffurflen gais berthnasol i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Dim ond ceisiadau copi caled drwy'r post neu wyneb yn wyneb fydd yn cael eu derbyn. Mae ffi gwneud cais a/neu ffi gwrandawiad ynghlwm wrth rai mathau o geisiadau y bydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn delio â nhw.

Cyn bron pob gwrandawiad Tribiwnlys, bydd panel y Tribiwnlys yn archwilio'r eiddo sy'n gysylltiedig â'r cais. Mae angen i'r Tribiwnlys ymweld â'r safle i ystyried ei gyflwr neu unrhyw agwedd ffisegol a fydd yn ei helpu i ddod i benderfyniad.

Mewn gwrandawiad tribiwnlys, mae panel y Tribiwnlys yn cynnwys cadeirydd sy'n meddu ar gymwysterau cyfreithiol, un aelod proffesiynol neu mewn rhai achosion, dau aelod proffesiynol, yn dibynnu ar ba mor gymhleth yw'r achos, ac un aelod lleyg. Fel arfer caiff gwrandawiadau tribiwnlys eu cynnal yn gyhoeddus ac mewn lleoliad sy'n agos at yr eiddo dan sylw.

Mae'r tribiwnlys yn cyhoeddi ei benderfyniadau ar wefan Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Gellir apelio yn erbyn penderfyniadau'r Pwyllgorau Asesu Rhenti, Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl am resymau cyfyngedig i'r Uwch Dribiwnlys. Rhaid cael caniatâd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn gyntaf cyn apelio i'r Uwch Dribiwnlys ar gyfer penderfyniadau a gaiff eu gwneud gan Dribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl.

Rhoddir canllawiau a gwybodaeth lawn am y tribiwnlys a'i weithdrefnau ar wefan Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Fel arall, cysylltwch ag ysgrifenyddiaeth y tribiwnlys i gael rhagor o wybodaeth neu os hoffech gael cyhoeddiadau mewn fformat gwahanol. Mae'r manylion cysylltu i'w gweld ar dudalen 7.

Aelodau'r Tribiwnlys

Yr Arglwydd Ganghellor sy'n gyfrifol am benodi ac ailbenodi cadeiryddion, a Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am benodi ac ailbenodi aelodau proffesiynol ac aelodau lleyg. Mae Gweinidogion Cymru hefyd yn gyfrifol am enwebu llywydd ac is-lywydd y tribiwnlys o blith y panel o gadeiryddion. Caiff penodiadau eu gwneud ar ôl i swyddi gwag gael eu hysbysebu ac ar ôl i'r Comisiwn Penodiadau Barnwrol gyfweld â chadeiryddion ac ar ôl i Lywodraeth Cymru gyfweld ag aelodau eraill.

Llywydd ac Is-lywydd	Arweinyddion barnwrol y tribiwnlys.
Cadeiryddion	Cyfreithwyr sy'n gyfrifol am gynnal trafodaethau mewn gwrandawiadau ac am gynghori'r tribiwnlys ar faterion cyfreithiol. Y cadeirydd fydd yn ysgrifennu penderfyniadau ac yn pennu cyfarwyddiadau lle bo angen.
Aelodau Proffesiynol	Syrfewyr a phriswyr sy'n dod ag ystod eang o brofiadau a gwybodaeth berthnasol i bob gwrandawiad.
Aelodau Lleyg	Mae ganddynt amrywiaeth o wybodaeth ac arbenigedd perthnasol arall a fydd ar gael iddynt ym mhob gwrandawiad.
Yr Ysgrifenyddiaeth	Yr ysgrifenyddiaeth sy'n bennaf gyfrifol am y gwaith gweinyddol o ddydd i ddydd. Mae'n delio â'r holl waith papur rhagarweiniol ac yn prosesu ceisiadau i'r tribiwnlys. Bydd yr ysgrifenyddiaeth yn ymgynghori â'r cadeirydd ynghylch yr holl bwyntiau cyfreithiol sy'n codi yn ystod y camau cychwynnol cyn gwrando ar achosion, a bydd yn trosglwyddo penderfyniadau a chyfarwyddiadau'r cadeirydd i'r partïon yn ysgrifenedig. Mae'r ysgrifenyddiaeth yn bwynt cyswllt ar gyfer cadeiryddion, aelodau a defnyddwyr tribiwnlysoedd, ac mae'n bresennol mewn rhai gwrandawiadau i helpu i sicrhau bod achosion yn mynd rhagddynt yn effeithlon.

Penodiadau ac Ymddeoliadau

Penodwyd un cadeirydd cyfreithiol newydd i Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn ystod mis Ebrill 2015.

Ymddeolodd un cadeirydd cyfreithiol ac un aelod proffesiynol yn ystod 2015-2016.

Hyfforddiant

Cynhaliwyd hyfforddiant sefydlu ar gyfer yr aelod newydd yn ystod mis Ebrill 2015 ac wedi hynny cynhaliwyd rhaglen arsylwi gwrandawiadau. Cynhaliwyd cynhadledd hyfforddi dros gyfnod o ddeuddydd i'r aelodau ym mis Tachwedd 2015. Cafodd 7 Aelod arfarniad yn ystod 2015-2016 fel rhan o raglen dreigl ar gyfer gwerthuso'r holl aelodau.

Cysylltu â'r Tribiwnlys

Dyma fanylion cyswllt y Tribiwnlys:

Cyfeiriad y Tribiwnlys:	Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru Llawr Cyntaf, Adain Orllewinol Tŷ Southgate, Wood Street Caerdydd, CF10 1EW
Llinell Gymorth y Tribiwnlys:	03000 252777
Ffacs y Tribiwnlys:	03000256146
E-bost y Tribiwnlys:	rpt@wales.gsi.gov.uk
Gwefan y Tribiwnlys:	www.rpt.gov.wales/

Defnyddio'r Tribiwnlys

Mae'r Tribiwnlys yn hapus i gyfathrebu â chi yn Gymraeg neu yn Saesneg. Os nad oes neb sy'n siarad Cymraeg ar gael ar unwaith, byddwn yn trefnu i aelod Cymraeg o staff y Tribiwnlys eich ffonio chi'n ôl.

Gallwch ddewis cael cynnal eich gwrandawiad Tribiwnlys yn Gymraeg neu yn Saesneg. Os nad Cymraeg na Saesneg yw eich iaith gyntaf a'ch bod yn dymuno siarad yn eich iaith gyntaf yn ystod y gwrandawiad, gallwn drefnu i gyfieithydd fod yn bresennol. Os oes angen dehonglydd iaith arwyddion i ddod i'r gwrandawiad, byddwn yn trefnu hynny.

Gwneir darpariaeth os bydd anabledd neu ofynion eraill o ran mynediad gennych chi, neu unrhyw un sy'n dod gyda chi i'r gwrandawiad, yn effeithio ar ein trefniadau ar gyfer y gwrandawiad.

Er mwyn gallu trefnu i gael dehonglwyr neu er mwyn darparu ar gyfer unrhyw anghenion ychwanegol sydd gan y rhai sy'n bresennol, rhaid rhoi digon o rybudd i'r ysgrifenyddiaeth ymlaen llaw.

Adran 2 – Perfformiad a Chynnydd

Yn yr adran hon:

- Niferoedd ac ystadegau
- Adolygiadau ac apeliadau pellach
- Cyflawni mewn perthynas â dangosyddion perfformiad allweddol
- Cwynion

Niferoedd ac Ystadegau

Mae blwyddyn y Tribiwnlys yn rhedeg rhwng mis Ebrill a mis Mawrth.

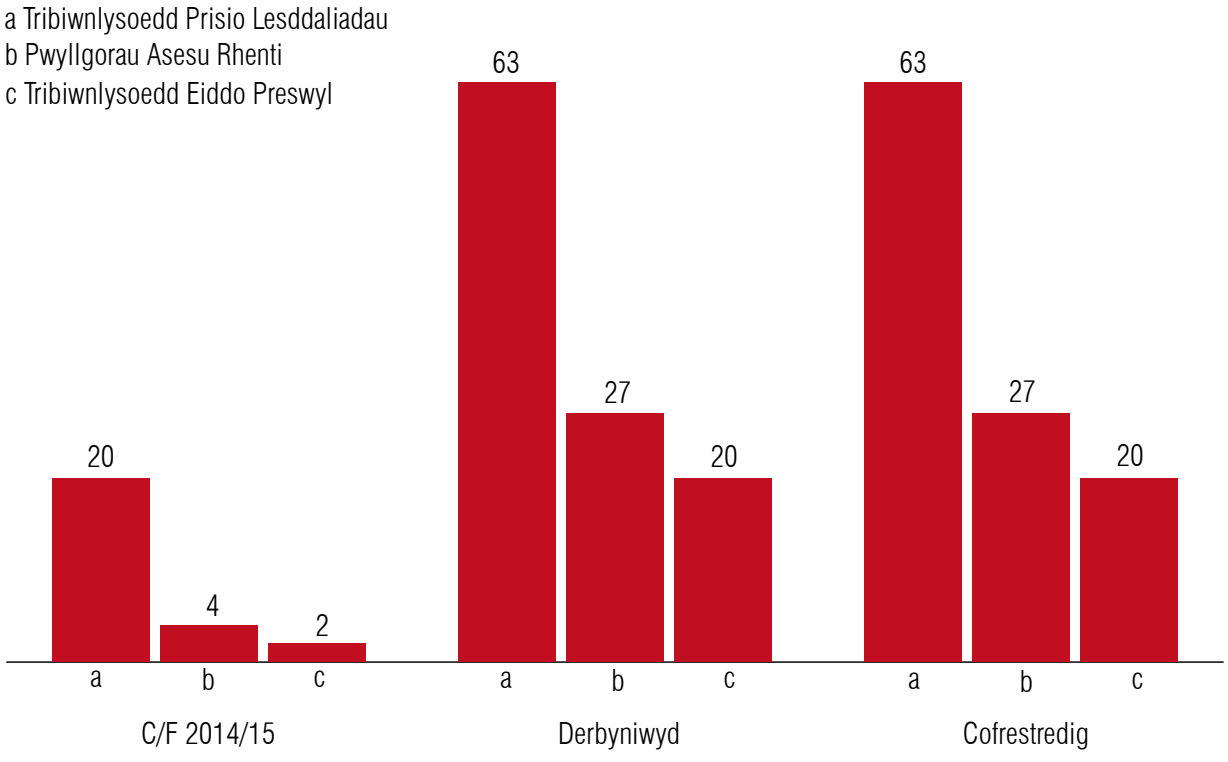
Dyma'r ystadegau a gaiff eu casglu:

- nifer y ceisiadau a gafwyd ac a gofrestrwyd;
- y math o geisiadau a gafwyd ac a gofrestrwyd;
- nifer y ceisiadau a gwblhawyd yn derfynol ;
- canlyniad y ceisiadau.

2.1 Nifer y Ceisiadau a Gafwyd ac a Gofrestrwyd 2015-2016

Yn ystod y flwyddyn rhwng mis Ebrill 2015 a mis Mawrth 2016 cafodd y tribiwnlys gyfanswm o 110 o geisiadau. Yn ogystal, cariodd y Tribiwnlys 26 o geisiadau drosodd o 2014-2015. Cofrestrodd y Tribiwnlys bob un o'r 110 o geisiadau yn ystod 2015-2016.

Mae'r siart isod yn dangos y niferoedd a gafwyd ac a gofrestrwyd ym mhob awdurdodaeth y tribiwnlys yn cynnwys y rhai a gafodd eu cario drosodd a'u cofrestru yn 2015-2016.



2.2 Nifer y Ceisiadau a Gofrestrwyd yn 2015-2016 a'r Math o Gais

Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau – maent yn delio â cheisiadau i apelio anghydfodau'n ymwneud â lesddaliadau, taliadau gwasanaeth lesddaliadol, rhyddfreinio lesddaliadau ac ymestyn prydlesi ar gyfer tai a fflatiau, a cheisiadau cymdeithasau tenantiaid i gael cydnabyddiaeth. Mae'r tabl isod yn darparu data ar bob cais a gafwyd o ran awdurdodaeth y tribiwnlysoedd.

Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2015-16
Anghydfodau'n ymwneud â Lesddaliadau	
Atodlen 11, Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 – Penderfyniad Atebolrwydd i Dalu neu Amrywio Tâl Gweinyddu	0
Adran 168(4), Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, Torri Cyfamod neu Amod yn y Brydles	1
Pennod 1, Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 – yr Hawl i Reoli	2
Adran 20 C, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Adennill Costau	0
Rhan IV, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Amrywio Lesddaliad(au)	1
Adran 24, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Penodi Rheolwr	0
Taliadau Gwasanaeth Lesddaliadau	
Adran 27 A, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Taliadau Gwasanaeth	19
Adran 20 ZA, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Trwyddedu'r Gofynion Ymgynghori i gyd neu rai ohonynt	3
Rhyddfreinio Lesddaliadau	
Adran 21(1)(ba), Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – Gorchymyn Costau Rhesymol	0
Adran 21(1)(a), Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – Penderfynu ar y Pris Taladwy	4
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad Tai a Datblygu Trefol 1993 – Adnewyddu lesddaliad	15
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad Tai a Datblygu Trefol 1993 – Landlord ar goll	1
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad Tai a Datblygu Trefol 1993 – Costau rhesymol	3
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad Tai a Datblygu Trefol 1993 – Rhyddfreinio ar y cyd	13
Cymdeithas Tenantiaid	
Adran 29, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Cydnabod Cymdeithas Tenantiaid	0
Arall	
Adran 21, Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad Tai a Datblygu Trefol 1993 – Rhent Tir a Thelerau	0
Hepgor ffioedd	0
Adran 15, Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 - Adolygu Rhent Tir	1
Cyfanswm	**63**

Pwyllgorau Asesu Rhenti – maent yn delio â cheisiadau i apelio rhenti, boed yn rhenti teg, yn atgyfeiriadau a wnaed gan y swyddfa rhent neu'n rhenti'r farchnad – o dan denantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr. Mae'r tabl isod yn darparu data ar bob apêl a gafwyd o ran awdurdodaeth y tribiwnlysoedd.

Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2015-16
Adran 13 (4) Deddf Tai 1988 – Hysbysiad yn Cynnig Rhent Newydd	11
Adran 22 (1), Deddf Tai 1988 – Penderfynu Rhent Tenantiaeth Byrddaliad Sicr	1
Adran 6 (3) Deddf Tai 1988 – Hysbysiad yn Cynnig Telerau Gwahanol	0
Rhenti Teg – Atgyfeiriadau gan y Swyddog Rhenti	15
Cyfanswm	**27**

Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl – maent yn delio â cheisiadau ynghylch gorchmynion rheoli anheddau gwag, gorchmynion rheoli interim a therfynol, trwyddedu, systemau graddio iechyd a diogelwch tai, cartrefi symudol a safleoedd sipsiwn a theithwyr awdurdodau lleol. Mae'r tabl isod yn darparu data ar bob apêl a gafwyd o ran awdurdodaeth y tribiwnlysoedd.

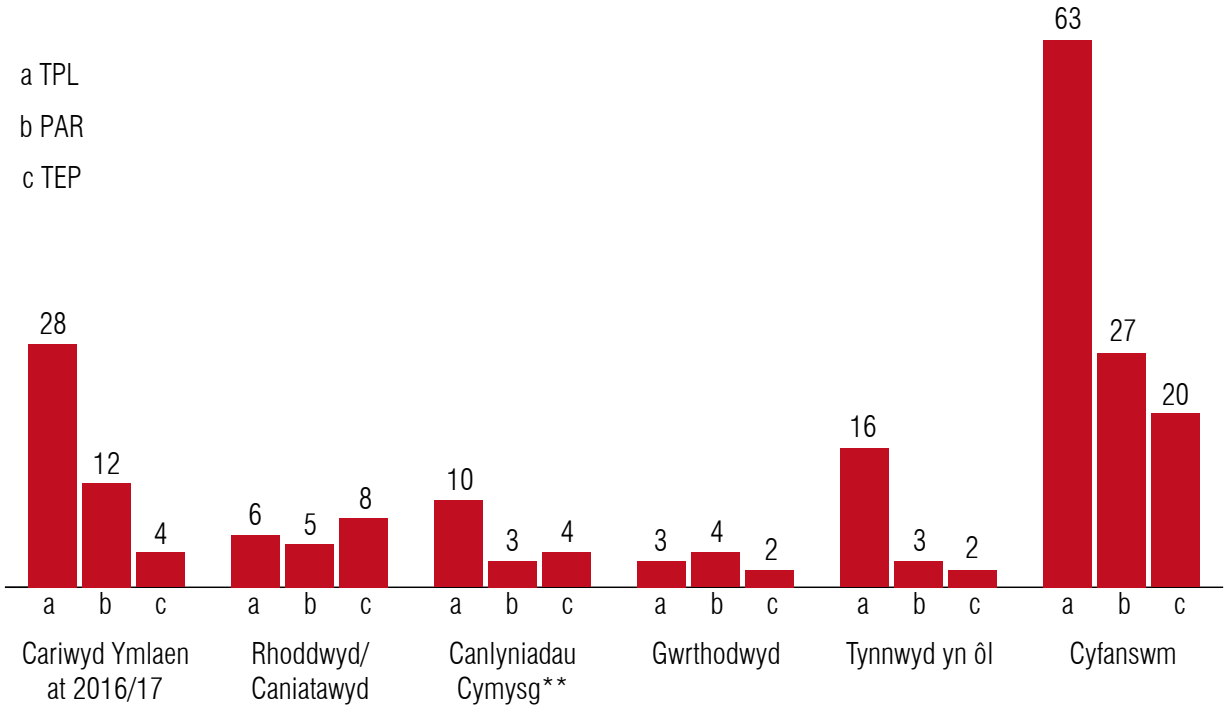
Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2015-16
Gorchmynion Rheoli	
Gorchmynion rheoli	0
Gorchmynion rheoli anheddau gwag	1
Gorchymyn Ad-dalu Rhent Awdurdod Lleol	6
Esemptiad dros dro	0
Gorlenwi	0
Penderfyniadau Tai Amlfeddiannaeth	3
Penderfyniadau trwydded	0
Hysbysiad gwrthod gwella	0
Hysbysiadau gwella	2
Awdurdod Lleol yn adennill treuliau	1
Cartrefi mewn parciau – Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013	
Hepgor ffioedd	0
Adran 7(4)(b) – Trwydded safle – penderfyniad i gyhoeddi	0
Adran 12(2) – Trwydded safle – penderfyniad i roi amodau	0
Adran 14(1) – Amrywiad neu wrthod amod trwydded gan awdurdod lleol	0
Adrannau 17(2) a 23(1) – Hysbysiad cydymffurfio gan awdurdod lleol	0
Adrannau 21(9) a 23(1) – Camau ar frys gan yr awdurdod lleol	0
Adrannau 22(7) a 23(1) – Galwad awdurdod lleol am dreuliau	0
Adran 28(2) – Nid yw'r sawl sy'n rheoli'r safle yn addas a phriodol	0

Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2015-16
Adran 29(6) – Penderfyniad awdurdod lleol nad yw rhywun yn unigolyn addas a phriodol	0
Adran 30(5) – Penderfyniad awdurdod lleol i benodi rheolwr interim	0
Adran 33(6)(c) – Gorchymyn ad-dalu, gan feddiannydd safle heb ei drwyddedu	0
Adran 49(5) – Datganiad ysgrifenedig telerau'r cytundeb	0
Adran 50(2) – Cytuno ar delerau ynghylch materion Rhan 2 o Atodlen 2	0
Adran 50(3)(a) neu 50(3)(b) – Amrywio/dileu telerau dealledig	0
Adran 54 – Unrhyw fater arall dan y ddeddf	1
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 7(1)(a) neu Bennod 4 Paragraff 40(1)(a) – Effaith niweidiol	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 5, 6, 7(1)(b) – Terfynu cytundeb	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 10(3) – Gorchymyn gwrthodiad Rheolwr y safle	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 13(3) – Gorchymyn gwrthodiad i atal rhodd	1
Atodlen 2 Pennod 4 Paragraff 42(8) – aseinio cytundeb y meddiannydd wedi ei gymeradwyo	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(1) a (2) – adleoli cartref symudol dros dro i lain arall	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(3) – gorchymyn i gartref symudol gael ei ddychwelyd i'w lain gwreiddiol	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(1)(b) ac 17(6)(a) – penderfynu ar ffi llain newydd	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 18(1)(a)(iii) – gwelliannau i'w hystyried wrth adolygu ffi'r llain	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(15) ac (16) – y perchennog i ad-dalu'r gwahaniaeth rhwng yr hen ffi am y llain a'r ffi newydd am y llain	0
Adran 52(9) a (10) a rheoliad 10(1) o Reoliadau Cartrefi Symudol 2014 – cynnig i wneud, amrywio neu ddileu'r rheolau safle	5
Adran 52(9) a (10), a Rheoliad 17(1) Rheoliadau Cartrefi Symudol 2014 – methiant perchennog safle i adneuo hysbysiad rheolau safle newydd neu reolau safle wedi'u hamrywio, neu hysbysiad dileu, mewn pryd	0
Cyfanswm	**20**

2.3 Nifer Ceisiadau 2015-2016 yn ôl Canlyniad

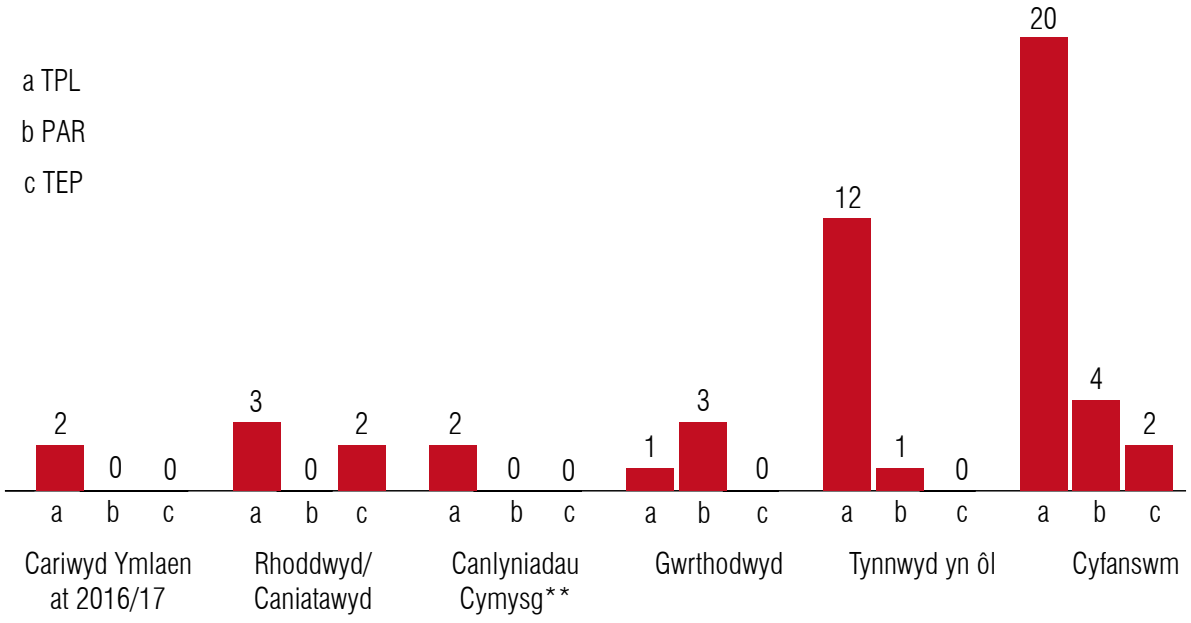
Mae achos sydd wedi'i gwblhau yn gais sydd wedi'i gwblhau naill ai oherwydd:

- bod yr ymgeisydd wedi tynnu'n ôl; neu
- wrandawiad lle bo'r tribiwnlys yn gwneud penderfyniad ynghylch y cais.



** Canlyniadau cymysg – pan fydd rhan, ond nid y cyfan, o'r cais yn cael ei ganiatáu.

2.4 Canlyniadau'r ceisiadau a ddygwyd ymlaen o 2014/15



** Canlyniadau cymysg – pan fydd rhan, ond nid y cyfan, o'r cais yn cael ei ganiatáu.

2.5 Nifer y Ceisiadau a gafwyd yn 2015-2016 yn ôl Math a Chanlyniad

Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau

Math	Dygwyd ymlaen	Rhoddwyd/ Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Gwrthodwyd	Tynnwyd yn ôl	Cyfanswm
Anghydfodau'n ymwneud â Lesddaliadau						
Clara Atodlen 11	0	0	0	0	0	0
Clara Adran 168(4)	1	0	0	0	0	1
Clara Pennod 1	1	0	0	0	1	2
Adran 20C Landlord a Thenant	0	0	0	0	0	0
Rhan IV Landlord a Thenant	1	0	0	0	0	1
Adran 24 Landlord a Thenant	0	0	0	0	0	0
Taliadau Gwasanaeth Lesddaliadau						
Adran 27 A Landlord a Thenant	11	2	2	2	2	19
Adran 20 ZA Landlord a Thenant	0	1	0	1	1	3
Rhyddfreinio Lesddaliadau						
Adran 21(1)(ba) Diwygio Cyfraith Lesddaliad	0	0	0	0	0	0
Adran 21(1)(a) Diwygio Cyfraith Lesddaliad	1	1	1	0	1	4
Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol – adnewyddu lesddaliad	7	0	3	0	5	15
Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol – Landlord ar goll	1	0	0	0	0	1
Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol – Costau	1	1	1	0	0	3

Math	Dygwyd ymlaen	Rhoddwyd/ Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Gwrthodwyd	Tynnwyd yn ôl	Cyfanswm
Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol – Rhyddfreinio	3	1	3	0	6	13
Cymdeithas Tenantiaid						
Adran 29 Landlord a Thenant	0	0	0	0	0	0
Arall						
Adran 21 Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol	0	0	0	0	0	0
Hepgor ffioedd Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau	0	0	0	0	0	0
Adran 15 Diwygio Cyfraith Lesddaliad	1	0	0	0	0	1
Cyfanswm	**28**	**6**	**10**	**3**	**16**	**63**

Pwyllgorau Asesu Rhenti

Math	Dygwyd ymlaen	Rhoddwyd/ Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Gwrthodwyd	Tynnwyd yn ôl	Cyfanswm
Deddf Tai Adran 13(4)	8	2	0	1	0	11
Deddf Tai Adran 22(1)	0	0	0	0	1	1
Deddf Tai Adran 6(3)	0	0	0	0	0	0
Rhenti Teg	4	3	3	3	2	15
Cyfanswm	**12**	**5**	**3**	**4**	**3**	**27**

Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl

Math	Dygwyd ymlaen	Rhoddwyd/ Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Gwrthodwyd	Tynnwyd yn ôl	Cyfanswm
Gorchmynion Rheoli						
Gorchmynion rheoli	0	0	0	0	0	0
Gorchmynion rheoli anheddau gwag	1	0	0	0	0	1
Gorchymyn Ad-dalu Rhent Awdurdod Lleol	0	6	0	0	0	6
Esemptiad dros dro	0	0	0	0	0	0
Gorlenwi	0	0	0	0	0	0
Penderfyniadau tai amlfeddiannaeth	1	0	0	1	1	3
Penderfyniadau trwydded	0	0	0	0	0	0
Hysbysiad gwrthod gwella	0	0	0	0	0	0
Hysbysiadau gwella	0	0	1	1	0	2
Awdurdod Lleol – adennill treuliau	0	0	0	0	1	1
Cartrefi mewn parciau						
Hepgor ffioedd	0	0	0	0	0	0
Adran 7(4)(b)	0	0	0	0	0	0
Adran 12(2)	0	0	0	0	0	0
Adran 14(1)	0	0	0	0	0	0
Adrannau 17(2) a 23(1)	0	0	0	0	0	0
Adrannau 21(9) a 23(1)	0	0	0	0	0	0
Adrannau 22(7) a 23(1)	0	0	0	0	0	0
Adran 28(2)	0	0	0	0	0	0
Adran 29(6)	0	0	0	0	0	0
Adran 30(5)	0	0	0	0	0	0
Adran 33(6)(c)	0	0	0	0	0	0
Adran 49(5)	0	0	0	0	0	0
Adran 50(2)	0	0	0	0	0	0

Math	Dygwyd ymlaen	Rhoddwyd/ Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Gwrthodwyd	Tynnwyd yn ôl	Cyfanswm
Adran 50(3)(a) neu 50(3)(b)	0	0	0	0	0	0
Adran 54	1	0	0	0	0	1
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 7(1)(a)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 5, 6, 7(1)(b)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 10(3)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 13(3)	0	1	0	0	0	1
Atodlen 2 Pennod 4 Paragraff 42(8)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(1) a (2)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(3)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 17(1)(b) ac 17(6)(a)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 18(1)(a)(iii)	0	0	0	0	0	0
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(15) ac (16)	0	0	0	0	0	0
Adran 52(9) a (10) a Rheoliad 10(1) Rheoliadau Cartrefi Symudol	1	1	3	0	0	5
Adran 52(9) a (10) a Rheoliad 17(1) Rheoliadau Cartrefi Symudol	0	0	0	0	0	0
Cyfanswm	**4**	**8**	**4**	**2**	**2**	**20**

Yn ystod 2015-2016 roedd 35 o ddiwrnodau gwrandawiadau yn Nhribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Dyddiau gwrandawiadau yw pan fydd panel yn ymgynnull i glywed tystiolaeth gan y partïon sy'n berthnasol i'r cais hwnnw:

Math	Hyd (diwrnodau)
Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau	21 Diwrnod gwrandawiad
Pwyllgorau Asesu Rhenti	5 Diwrnod gwrandawiad
Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl	9 Diwrnod gwrandawiad

Cynhaliwyd 17 cynhadledd ar bapur hefyd. Cynadleddau papur yw pan fydd y panel yn ymgynnull heb y partïon yn bresennol i wneud penderfyniad. O'r rhain, roedd 8 ar gyfer y Pwyllgor Asesu Rhenti, 8 ar gyfer y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau ac 1 ar gyfer y Tribiwnlys Eiddo Preswyll.

Cynhaliwyd 4 adolygiad cyn treial hefyd ar gyfer Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau. Mae adolygiad cyn treial yn gyfarfod rhwng yr holl bartïon i drafod y camau gweithredu pellach sy'n ofynnol ar gyfer eu ceisiadau.

Adolygiadau ac apeliadau pellach

Gall partïon wneud ceisiadau am adolygu penderfyniad y Tribiwnlys ar sail gyfyngedig.

Gall partïon Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlys Eiddo Preswyl wneud cais i'r Tribiwnlys am ganiatâd i apelio i'r Uwch Dribiwnlys os ydynt o'r farn bod penderfyniad y Tribiwnlys yn anghywir o safbwynt y gyfraith. Gall Pwyllgorau Asesu Rhenti wneud cais yn uniongyrchol i'r Uwch Dribiwnlys.

Cafodd y Tribiwnlys 2 gais yn ystod 2015-2016.

Cyflawni mewn perthynas â dangosyddion perfformiad allweddol

Er mwyn monitro pa mor effeithiol y caiff gwasanaethau eu darparu, mae gennym ni ddangosyddion perfformiad allweddol sydd â'r nod o fesur dwy agwedd allweddol ar ein busnes; sef cyflymder ein gwasanaeth ac ansawdd y gwasanaeth drwy foddhad cwsmeriaid.

Er mwyn mesur cyflymder ein gwasanaeth, mae gennym ni gyfres o ddangosyddion perfformiad sylfaenol sy'n seiliedig ar yr amser a gymerir i brosesu cais – o'r adeg pryd y bydd cais yn dod i law hyd at y Gwrandawid neu ei waredu.

Er mwyn mesur boddhad cwsmeriaid, defnyddiwyd dangosydd sy'n deillio o arolygon cyfnodol ar foddhad cwsmeriaid a gyhoeddwyd gyda phenderfyniadau'r Tribiwnlys.

Cyflymder ein gwasanaeth

Targed: 95% o'r ceisiadau'n cael eu cofrestru neu'r ymholiadau cyn-cofrestru yn cael eu trin cyn pen 10 niwrnod gwaith ar ôl derbyn y Ffurflen gais	→	Cyrhaeddwyd y targed mewn 100% o'r achosion
Targed: Ymateb i 95% o bob gohebiaeth cyn pen 10 diwrnod gwaith ar ôl iddynt ddod i law	→	Cyrhaeddwyd y targed mewn 100% o'r achosion
Targed: Rhestru 95% o'r gwrandawiadau cyn pen 40 diwrnod gwaith ar ôl cofrestru	→	Cyrhaeddwyd y targed mewn 94% o'r achosion
Targed: Rhoi 100% o'r hysbysiadau gwrandawiad o fewn 20 niwrnod gwaith i'r gwrandawiad	→	Cyrhaeddwyd y targed mewn 100% o'r achosion
Targed: Rhoi 90% o'r penderfyniadau cyn pen 30 niwrnod gwaith ar ôl y gwrandawiad	→	Cyrhaeddwyd y targed mewn 86% o'r achosion
Targed: Gollwng 95% o'r ceisiadau cyn pen 18 mis	→	Cyrhaeddwyd y targed mewn 100% o'r achosion

Cwynion

Ni ddaeth cwynion ffurfiol i sylw'r Tribiwnlys yn ystod 2015-16.

Adran 3 – Ein Cwsmeriaid

Yn yr adran hon:

- Arolwg boddhad cwsmeriaid

Mae'r Tribiwnlys yn ceisio ei orau i wella'r modd y darperir gwasanaethau cwsmeriaid a'r nod yw sicrhau bod ein cwsmeriaid wrth wraidd popeth a wnawn.

Mae canlyniadau'r arolwg o foddhad cwsmeriaid sefydledig yn ein galluogi i ddeall yn well beth yw anghenion ein cwsmeriaid, a bydd yn rhoi cipolwg gwerthfawr ar feysydd llwyddiannus y Tribiwnlys, yn ogystal â thynnu sylw at y meysydd hynny y mae angen i'r Tribiwnlys eu gwella.

Mae'r Tribiwnlys yn rhoi ffurflen arolwg boddhad cwsmeriaid gyda'i phenderfyniadau, ond ni ddaeth ffurflenni wedi eu llenwi i law yn ystod 2015-2016.

Adran 4 – Blaenoriaethau Busnes

Yn yr adran hon:

- Blaenoriaethau busnes ar gyfer 2016-2017

Mae'n bwysig bod y Tribiwnlys yn parhau i ddatblygu er mwyn darparu'r gwasanaethau gorau posibl i'n defnyddwyr. Mae'r adran hon yn ymwneud â sut y bydd y Tribiwnlys yn adeiladu ar ei gyflawniadau drwy ganolbwyntio ar flaenoriaethau busnes a'n hymrwymiad i'n defnyddwyr.

Blaenoriaethau Busnes ar gyfer 2016-2017

- Parhau i sicrhau bod llywydd y tribiwnlys yn ymateb i ymgynghoriadau Llywodraeth Cymru sy'n effeithio ar waith Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.
- Parhau i fonitro a diweddaru Gwefan Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.
- Darparu gwasanaeth effeithiol ac effeithlon, bodloni dangosyddion perfformiad allweddol .
- Trefnu cynhadledd hyfforddiant flynyddol i aelodau o'r tribiwnlys, gan nodi ac ymateb i anghenion hyfforddiant yn cynnwys hyfforddiant ar ddeddfwriaeth newydd.
- Nodi a chynllunio trefniadau arfarnu aelodau o'r tribiwnlys.
- Sicrhau bod y Tribiwnlys yn barod i weithredu safonau'r Gymraeg.
- Recriwtio aelodau sy'n syrfewyr i ranbarth de ddwyrain Cymru.

Adran 5 – Gwariant

Yn yr adran hon:

- Gwariant ar gyfer 2015-2016

Gwariant ar gyfer 2015-2016

Cynnwys	Swm*
Ffioedd a Threuliau'r aelodau	£167,000
Digwyddiadau'r Tribiwnlys (costau gwrandawiadau)	£1,000
Cynhadledd Flynyddol, Hyfforddiant Cynefino a Gwerthusiadau	£32,000
Cyfanswm	**£200,000**