



Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag

Cynnwys

- Rhan 1 - Cyflwyniad
- Rhan 2 - Ceisiadau i'r Tribiwnlys
- Rhan 3 - Sut i wneud cais
- Rhan 4 - Gweithdrefnau ar ôl gwneud cais
- Rhan 5 - Archwiliadau a gwrandawiadau
- Rhan 6 - Y penderfyniad ac wedi hynny

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg. Cysylltwch â'r tribiwnlys am fersiwn Saesneg o'r ddogfen hon.

Rhan Un - Cyflwyniad

Beth yw diben y Canllawiau hyn?

Mae'r canllawiau hyn yn egluro'r gweithdrefnau y bydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl ("RPT") yn eu dilyn mewn perthynas â cheisiadau neu apeliadau o dan Ddeddf Tai 2004 ynghylch Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag ("EDMOs").

Mae Rhan 2 o'r canllawiau hyn yn disgrifio'r mathau o geisiadau ac apeliadau a all gael eu gwneud ynghylch EDMOs. (O hyn ymlaen defnyddir 'cais' i gyfeirio at gais neu apêl, oni bai y gwahaniaethir yn benodol rhyngddynt).

Caiff y person sy'n gwneud y cais ei alw'n 'ymgeisydd' a chaiff y person y gwneir y cais yn ei erbyn ei alw'n 'ymatebydd'.

Nid yw'r canllawiau yn trafod y gyfraith sy'n ymwneud ag EDMOs.

Os nad yw ymgeisydd yn siŵr a all RPT ddelio â'i achos, dylai gael cyngor cyfreithiol annibynnol gan gyfreithiwr neu gynghorydd tai neu gysylltu â Chanolfan Cynghori ar Bopeth.

Dewis iaith

Mae'r tribiwnlys yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi. Mae'r tribiwnlys hefyd yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Gallwch chi gyflwyno ffurflenni, dogfennau a chyflwyno sylwadau ysgrifenedig i'r tribiwnlys yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Beth yw Tribiwnlys Eiddo Preswyl?

Cafodd Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl eu sefydlu o dan ddarpariaethau Deddf Rhenti 1977 a Deddf Tai 2004 i ddelio â mathau arbennig o anghydfodau sy'n ymwneud ag eiddo preswyl. Ceir eglurhad o aelodaeth y tribiwnlysoedd hyn isod.

Mae pob tribiwnlys yn gorff gwneud penderfyniadau annibynnol sy'n gwbl ar wahân i'r partïon. Bydd yn ystyried yr holl dystiolaeth unwaith eto a gellir cyflwyno tystiolaeth newydd i'r tribiwnlys hefyd. Caiff y tribiwnlysoedd eu trefnu gan Bwyllgorau Asesu Rhenti, sy'n rhan o'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Pwy fydd yn delio â'r mater ar ôl gwneud cais i dribiwnlys?

Pan ddaw cais i law, bydd nifer o bobl wahanol yn delio â'r gwaith papur dan sylw a'r partïon. Yn eu plith mae'r canlynol:

Clercod i'r Tribiwnlys

Clercod i'r Tribiwnlys yw'r staff gweinyddol a fydd yn delio â'r ohebiaeth ac unrhyw waith papur arall sy'n rhan o'r achos o'r dechrau i'r diwedd. Gall y clercod siarad â phartïon am

y prosesau a'r gweithdrefnau sy'n ymwneud â'r cais. Ni allant roi cyngor cyfreithiol cyffredinol na chynghor ar y gyfraith sy'n ymwneud â'r mater dan sylw.

Aelodau'r Tribiwnlys

Cadeirydd y Tribiwnlys, sy'n gyfreithiwr fel arfer, fydd yn gyfrifol am sicrhau bod popeth yn rhedeg yn ddidrafferth ac yn ysgrifennu'r rhesymau dros benderfyniad y tribiwnlys.

Gall aelodau eraill tribiwnlys gynnwys cyfreithwyr, syrfewyr, pobl broffesiynol eraill neu bobl leyg. Caiff cyfreithwyr eu penodi gan yr Arglwydd Ganghellor a chaiff yr aelodau eraill eu penodi gan Weinidogion Cymru.

Fel rheol, pan gaiff tribiwnlys ei sefydlu i ystyried cais, bydd yn cynnwys tri, ond weithiau ddau berson, gan gynnwys y Cadeirydd. O bryd i'w gilydd rhoddir pwerau'r tribiwnlys i gadeirydd ar ei ben ei hun. Gwneir hyn fel arfer wrth ddelio â materion gweithdrefnol a materion cysylltiedig er, mewn achosion prin, gall cadeirydd ar ei ben ei hun wrando a phenderfynu'r cais.

Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl

Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, gyda chymorth Dirprwy Lywydd, fydd yn gyfrifol am yr aelodau ac, yn benodol, yn penderfynu pa aelod(au) y dylid ei benodi/eu penodi i wrando a phenderfynu achos penodol. Ni fydd yn helpu i benderfynu achos oni bai ei fod yn aelod o'r tribiwnlys sy'n delio â'r achos hwnnw.

Rhan Dau - Ceisiadau i'r Tribiwnlys

Pa fath o geisiadau y gellir eu gwneud i dribiwnlys?

Gall Awdurdod Tai Lleol (LHA) wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl o dan:

- a) adran 133 o'r Ddeddf am awdurdod i wneud EDMO dros dro a fydd yn galluogi'r LHA i lenwi a rheoli'n briodol dai a fflatiau dan berchnogaeth breifat sydd wedi bod yn wag am o leiaf chwe mis (neu unrhyw gyfnod hwy y darperir ar ei gyfer mewn Gorchymyn) a lle y caiff amodau penodol eraill eu bodloni;
- b) atodlen 7 paragraff 2(3)(d) neu baragraff 10(3)(d) i derfynu les neu drwydded tra bod EDMO dros dro neu derfynol mewn grym;
- c) atodlen 7 paragraff 1(7) neu baragraff 9(8) am orchymyn y dylai EDMO dros dro neu derfynol barhau mewn grym hyd nes bod apêl ynghylch EDMO terfynol newydd yn cael ei phenderfynu.

Gall person yr effeithir arno wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl o dan:

- ch) atodlen 7 paragraff 14(1) am orchymyn sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i LHA reoli yn unol â'r cynllun rheoli mewn EDMO terfynol;
- d) atodlen 7 paragraff 5(7) am orchymyn sy'n datgan nad yw swm a ddangosir yn y cyfrifon fel gwariant yn wariant perthnasol ac sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i'r LHA wneud unrhyw addasiadau ariannol sydd eu hangen (i'r cyfrifon ac fel arall) i adlewyrchu datganiad y tribiwnlys.

Mae 'person yr effeithir arno' yn golygu'r perchennog perthnasol ac unrhyw drydydd parti y dylid talu lawndal iddo yn ôl gorchymyn gan dribiwnlys neu benderfyniad gan LHA.

Mae 'perchennog perthnasol' yn golygu'r rhydd-ddeiliad. Fodd bynnag, os caiff yr eiddo ei ddal ar les sydd â saith mlynedd neu fwy ar ôl, y perchennog perthnasol yw'r lesddeiliad. Os caiff yr eiddo ei osod ar fwy nag un les o'r fath, y perchennog perthnasol yw'r lesddeiliad sydd â'r les â'r cyfnod byrraf heb ddarfod.

Gall trydydd parti wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl o dan:

- dd) adran 138(1) am orchymyn bod yr LHA yn talu iawndal iddo am fod EDMO dros dro wedi ymyrryd â'i hawliau.

Mae 'trydydd parti' yn golygu unrhyw un sydd ag ystad neu fuddiant yn yr annedd.

Apeliadau

Gall person perthnasol (neu drydydd parti yn achos d) isod) apelio i RPT:

- a) o dan atodlen 7 paragraff 26(1)(a) yn erbyn penderfyniad LHA i wneud EDMO terfynol, **neu**
- b) o dan atodlen 7 paragraff 26(1)(b) yn erbyn telerau EDMO terfynol (gan gynnwys telerau'r cynllun rheoli sydd ynddo), **neu**

- c) o dan atodlen 7 paragraff 26(1)(c) yn erbyn telerau EDMO dros dro ar y sail nad ydynt yn darparu ar gyfer un o'r materion neu'r ddau fater a grybwyllir ym mharagraff 5(5)(a) a (b) o atodlen 7 i Ddeddf Tai 2004 (sy'n ymwneud â thalu rhent dros ben ac ati).

Yr unig beth y gall yr RPT ei benderfynu yw a ddylid amrywio'r gorchymyn i gynnwys telerau sy'n darparu ar gyfer y mater neu'r materion dan sylw ac (os felly) pa ddarpariaethau y dylid eu gwneud o dan y telerau hynny.

- ch) o dan atodlen 7 paragraff 30 yn erbyn penderfyniad LHA i amrywio neu ddirymu EDMO dros dro neu derfynol, neu wrthod amrywio neu ddirymu EDMO dros dro neu derfynol.
- d) o dan atodlen 7 paragraff 34(2) yn erbyn penderfyniad gan LHA o dan adran 136(4) neu 138(3) o Ddeddf Tai 2004 ynghylch a ddylid talu iawndal i drydydd parti am fod EDMO terfynol wedi ymyrryd â'i hawliau.

Mae 'person perthnasol' yn golygu unrhyw berson sydd ag ystad neu fuddiant yn yr annedd heblaw am berson sydd â les neu drwydded a roddwyd gan yr LHA tra bod EDMO mewn grym.

A oes terfynau amser ar gyfer apelïadau?

Rhaid gwneud apêl o dan a) neu b) uchod o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad a nodwyd drwy hysbysiad gan yr LHA fel dyddiad gwneud y gorchymyn.

Gellir gwneud apêl o dan c) uchod unrhyw bryd tra bod y gorchymyn mewn grym.

Rhaid gwneud apêl o dan ch) uchod o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad a nodwyd drwy hysbysiad gan yr LHA fel dyddiad gwneud y penderfyniad.

Os caiff penderfyniad yn achos d) uchod ei wneud cyn yr EDMO terfynol, rhaid gwneud apêl o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad a nodwyd drwy hysbysiad gan yr LHA fel dyddiad gwneud y gorchymyn. Mewn unrhyw achos arall o dan d), rhaid gwneud apêl o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad pan fydd yr LHA yn hysbysu'r trydydd parti o'i benderfyniad o dan a.138(4).

A ellir gwneud apêl hwyr?

Ym mhob achos (ac eithrio c) lle nad oes unrhyw gyfnod apelïo) gall RPT ganiatáu apelïadau ar ôl diwedd y cyfnod apelïo os bydd yr RPT yn fodlon bod rheswm da dros fethu â chyflwyno apêl cyn diwedd y cyfnod hwnnw (ac unrhyw oedi ers hynny cyn gwneud cais am ganiatâd i gyflwyno apêl hwyr).

Rhaid gwneud unrhyw gais o'r fath yn ysgrifenedig, gan roi rhesymau dros yr oedi, a rhaid darparu ffurflen gais wedi'i chwblhau hefyd.

Rhan Tri - Sut i wneud cais

Sut mae gwneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl?

Rhaid gwneud cais ar y ffurflen briodol i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Gellir cael ffurflenni gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Ni fydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn derbyn ceisiadau drwy Ffacs nac E-bost.

A oes rhaid talu ffi?

Oes. Mae ffi o £155 i'w thalu gan y canlynol:

Person sy'n gwneud cais am orchymyn bod yr LHA yn talu iawndal iddo am fod EDMO dros dro wedi ymyrryd â'i hawliau;

Trydydd parti sy'n apelio yn erbyn penderfyniad gan yr LHA o dan adran 136(4) neu 138(3) o Ddeddf Tai 2004 ynghylch a ddylid talu iawndal i'r person hwnnw am fod EDMO terfynol wedi ymyrryd â'i hawliau;

Person sy'n apelio yn erbyn y canlynol:

- a) penderfyniad LHA i wneud EDMO terfynol
- b) telerau EDMO terfynol (gan gynnwys telerau'r cynllun rheoli sydd ynddo)
- c) penderfyniad LHA i amrywio neu ddirymu EDMO dros dro neu derfynol, neu
- ch) penderfyniad LHA i wrthod amrywio neu ddirymu EDMO dros dro neu derfynol.

Nid oes rhaid talu ffi am unrhyw gais arall. Caiff ffioedd eu hepgor hefyd mewn achosion penodol - gweler isod.

Hepgor ffioedd

Ni fydd rhaid talu ffi mewn unrhyw un o'r achosion uchod os bydd yr ymgeisydd neu ei bartner yn cael unrhyw un o'r mathau canlynol o fudd-daliadau neu gymorth.

- Cymhorthdal Incwm
- Budd-dal Tai
- Lwfans Ceisio Gwaith yn seiliedig ar Incwm
- Lwfans Cyflogaeth a Chymorth sy'n gysylltiedig ag Incwm
- Credyd Treth Gwaith o dan yr amodau canlynol:
 - a) mae'r credyd naill ai'n cynnwys elfen anabledd *neu* elfen anabledd difrifol (neu'r ddwy) neu mae wedi'i gyfuno â chredyd treth plant **a**
 - b) mae'r incwm blynyddol gros a ddefnyddir i weithio allan y Credyd Treth Gwaith yn £16,190 neu'n llai
- Credyd Gwarant o dan Ddeddf Credyd Pensiynau'r Wladwriaeth 2002
- Lwfans cyflogaeth a chymorth yn gysylltiedig ag incwm sydd i'w dalu o dan Ran 1 o Ddeddf Diwygio Lles 2007.

Er mwyn gwneud cais am hepgoriad ffioedd, rhaid i ymgeisydd lenwi ffurflen arall sydd ar gael gan swyddfa'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Ni fydd y partiön eraill yn y gweithrediadau yn cael copi o'r ffurflen cais am hepgoriad hon.

Os oes unrhyw ansicrwydd ynghylch ffioedd, dylid cysylltu â swyddfa'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Pryd y mae'n rhaid talu ffi?

Rhaid talu'r ffi gyda'r cais. Rhaid talu'r ffi â siec wedi ei chroesi neu archeb bost sy'n daladwy i Weinidogion Cymru. Ni fydd y tribiwnlys yn derbyn arian parod.

A all y tribiwnlys orchymyn bod ffi a dalwyd yn cael ei had-dalu?

Gall. Gall y tribiwnlys orchymyn bod unrhyw barti i gais neu apêl yn ad-dalu'r ffi gyflawn neu ran ohoni i unrhyw barti arall a dalodd y ffi honno.

Fodd bynnag, ni all y tribiwnlys wneud hynny os bydd yn fodlon, pan fydd yn ystyried y mater hwn, bod y parti neu ei bartner yn cael cymorth o dan unrhyw un o'r budd-daliadau neu'r cymorth y cyfeirir atynt uchod.

Rhan Pedwar - Gweithdrefnau ar ôl gwneud cais

Beth fydd yn digwydd ar ôl i'r tribiwnlys gael cais?

Bydd y clerc yn ysgrifennu at yr ymgeisydd i gydnabod y cais ac yn anfon copi o'r cais at yr ymatebydd ynghyd â'r dogfennau ategol. Bydd y clerc hefyd yn anfon hysbysiad at yr ymatebydd yn nodi erbyn pa ddyddiad y mae'n rhaid iddo anfon yr ymateb a grybwyllir isod.

Rhaid i ymatebydd sy'n cael yr hysbysiad anfon ymateb ysgrifenedig i'r tribiwnlys yn cydnabod ei fod wedi derbyn copïau o'r dogfennau a nodi a yw'n bwriadu gwrthwynebu'r cais ai peidio.

Rhaid iddo ddychwelyd yr hysbysiad erbyn y dyddiad a nodir a rhoi enwau a chyfeiriadau unrhyw rai sydd â buddiant. At y diben hwn, mae 'person â buddiant' yn golygu unrhyw un arall ar wahân i'r ymgeisydd y byddai wedi bod hawl ganddo i wneud y cais neu'r Gymdeithas Dai Leol os nad yw'n barti i'r cais.

Ymuno ag apêl neu gais

Gall person wneud cais i'r tribiwnlys ei gynnwys fel ymgeisydd neu ymatebydd yn yr achos. Rhaid gwneud cais o'r fath cyn gynted â phosibl. Gall y tribiwnlys gymeradwyo neu wrthod cais o'r fath.

Rhaid i'r tribiwnlys hysbysu'r darpar barti o'r penderfyniad a'r rhesymau drosto ac anfon copi o'r hysbysiad at y partiön sydd eisoes yn rhan o'r achos cyn gynted â phosibl ar ôl iddo wneud ei benderfyniad.

Os caiff ei gais ei gymeradwyo, caiff unrhyw ddarpar barti ei drin fel ymgeisydd neu ymatebydd.

Y camau nesaf

Bydd y clerc yn anfon copi o'r cais a'r cyfarwyddiadau ar gyfer gwrandawriad at bob parti a pherson â buddiant y mae wedi cael gwybod amdano, ynghyd â gwybodaeth am ddyddiad y gwrandawriad a'r archwiliad o'r eiddo.

Bydd personau â buddiant yn cael cyfarwyddiadau ar sut y gallant wneud cais i gael eu cynnwys fel parti. Dylent gyflwyno unrhyw gais o'r fath wedyn o fewn y pythefnos nesaf.

Beth yw Cyfarwyddiadau?

Cyfarwyddiadau yw'r gorchmynion y mae'r tribiwnlys yn eu gwneud sy'n galw ar y partiön i gymryd camau penodol er mwyn sicrhau bod yr holl wybodaeth angenrheidiol am gais yn cael ei darparu ar gyfer y tribiwnlys a phob parti. Maent hefyd yn nodi amserlen ar gyfer bwrw ymlaen â'r achos.

Os na fydd parti yn cydymffurfio â chyfarwyddiadau penodol, gall y tribiwnlys wneud gorchymyn i wrthod neu ganiatáu'r cais cyfan neu ran ohono.

Penderfyniadau Papur a Gwrandawriadau

Oni bai bod parti neu bartïon wedi datgan bod angen gwrandawriad arnynt, gall cadeirydd benderfynu ei bod hi'n addas penderfynu'r achos ar sail y dystiolaeth ysgrifenedig yn unig ("penderfyniad papur") heb gynnal gwrandawriad llafar. Gall roi cyfarwyddiadau pellach wedyn.

Os na fydd penderfyniad papur yn briodol, gall y cadeirydd benderfynu y dylid cynnal Cynhadledd Rheoli Achos (CMC). Os na chaiff CMC ei drefnu a bod parti yn teimlo y byddai CMC o fudd iddo, dylai ysgrifennu at y clerch yn gofyn am un.

Beth yw Cynhadledd Rheoli Achos?

Gwrandawriad byr yw hwn y dylai pob parti a/neu ei gynrychiolwyr fod yn bresennol ynddo. Caiff ei gynnal gan gadeirydd y tribiwnlys a all weithredu ar ei ben ei hun neu gydag un neu ddau aelod arall.

NID gwrandawriad o'r materion yw Cynhadledd Rheoli Achos ac ni fydd y tribiwnlys yn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol ar yr achos.

Mae'r CMC yn wrandawriad eithaf anffurfiol i geisio canfod materion yr achos a gweld a ellir datrys unrhyw ran o'r anghydfod drwy ddod i gytundeb ar y cam hwnnw. Os na ellir gwneud hynny, bydd y tribiwnlys yn penderfynu pa gamau eraill y mae angen eu cymryd i symud y cais ymlaen at wrandawriad llawn.

Ar ôl CMC bydd y tribiwnlys yn rhoi cyfarwyddiadau yn nodi'r camau y dylai'r partiïon eu cymryd i ddelio â'r pwyntiau a nodir uchod.

Beth yw gwrandawriad rhagarweiniol?

Mae gwrandawriad rhagarweiniol yn wahanol i CMC. Mewn rhai achosion, efallai y bydd amheuon ynghylch dilysrwydd cais neu broblem o ran a oes gan y tribiwnlys yr awdurdod i ddelio â chais.

Er enghraifft, gall fod angen penderfynu a yw'r tribiwnlys wedi cael cais mewn pryd. Mewn achosion o'r fath, gall y tribiwnlys drefnu gwrandawriad rhagarweiniol i ystyried y mater hwn yn unig, a bydd yn hysbysu'r partiïon ohono.

Os bydd y tribiwnlys yn penderfynu bod y cais yn ddilys neu fod ganddo'r awdurdod, gall ystyried y prif fater ar yr un dyddiad (os trefnwyd hyn ymlaen llaw â'r partiïon). Os na wneir hynny, bydd yn bwrw ymlaen â'r cais yn y ffordd arferol.

A oes rhaid cael arbenigwr?

Nid oes rhaid cael arbenigwyr bob tro, ond efallai y bydd eu hangen weithiau os yw'r anghydfod yn ymwneud â materion technegol iawn; efallai y bydd hyn yn rhywbeth yr hoffai parti ei drafod yn ystod y CMC.

Os bydd angen tystiolaeth arbenigol, gofynnir i'r arbenigwr lunio adroddiad sy'n nodi'r dystiolaeth y bydd yn ei rhoi yn ystod gwrandawriad y cais. Os yw'r ddau barti yn bwriadu galw ar dystiolaeth arbenigol ar fater penodol, gellir gofyn i'r arbenigwyr gyfnewid adroddiadau â'i gilydd ac efallai y gofynnir iddynt hefyd gyfarfod cyn y gwrandawriad i weld a oes modd cytuno ar unrhyw agweddau ar y mater.

Efallai y bydd modd cytuno ar y cyd i ddefnyddio un arbenigwr annibynnol.

Rhan Pump - Archwiliadau a gwrandawiadau

A fydd y tribiwnlys yn ymweld â'r safle ac yn ei archwilio?

Bydd, bydd angen i'r tribiwnlys gynnal archwiliad fel arfer.

Caiff y partïon eu hysbysu o ddyddiad yr archwiliad, ynghyd ag amser bras, a dim ond ar y dyddiad hwn y cynhelir yr ymweliad. Gyda chaniatâd unrhyw berchennog neu feddiannwr, bydd y tribiwnlys fel arfer am gynnal archwiliad mewnol ac allanol o'r eiddo, ynghyd ag unrhyw rannau cyffredin.

Mae hawl gan yr Awdurdod Tai Lleol i fod yn bresennol gyda chaniatâd unrhyw berchennog neu feddiannwr.

Cynhelir yr archwiliad ar ddiwrnod y gwrandawriad fel arfer. Os na all y tribiwnlys gael mynediad i'r eiddo, gall benderfynu trefnu apwyntiad arall a gohirio'r mater tan hynny.

Fel arall, gall benderfynu bod ganddo ddigon o wybodaeth, gan gynnwys gwybodaeth o unrhyw archwiliad allanol, i'w alluogi i wneud penderfyniad heb gynnal archwiliad mewnol.

A all y partïon ddweud unrhyw beth yn ystod yr archwiliad?

Gall y ddau barti dynnu sylw at unrhyw agwedd ffisegol ar yr eiddo neu'r safle yr hoffent i'r tribiwnlys ei gweld, ond ni allant wneud unrhyw sylwadau. Dim ond yn y gwrandawriad llafar (os oes un) y gallant wneud sylwadau neu byddant wedi cyflwyno sylwadau ysgrifenedig.

Beth yw gwrandawriad?

Bydd 'gwrandawriad' yn digwydd pan fydd y tribiwnlys yn cyfarfod ar adeg benodol, mewn lleoliad penodol, er mwyn rhoi cyfle i'r partïon gyflwyno eu hachosion i'r tribiwnlys. Gall parti siarad ei hun neu gall rhywun arall, sydd â chymhwyster proffesiynol neu beidio, siarad ar ei ran - perthynas neu ffrind, er enghraifft. Dylai partïon gyflwyno dogfennau cyn unrhyw wrandawriad.

Os caiff gwrandawriad ei gynnal, a ddilynir gweithdrefnau llys arferol?

Na. Mae tribiwnlysoedd fel y Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl yn gyrff gwneud penderfyniadau a sefydlwyd gan y Senedd er mwyn delio â mathau penodol o anghytundeb yn gyflym mewn ffordd sy'n osgoi'r ffurfioldeb a'r costau sy'n gysylltiedig ag achosion llys arferol.

Fel arfer, cynhelir gwrandawriadau mewn adeilad lleol cyfleus a all gynnwys swyddfa'r tribiwnlys. Mae gwrandawriadau yn agored i'r cyhoedd, ond fel arfer dim ond y partïon, eu cynrychiolwyr a'u tystion, y tribiwnlys a'r clerics fydd yn bresennol. Mae'n broses drefnus ond anffurfiol.

Gofynnir i'r ymgeisydd gyflwyno ei achos. Gall y parti arall ei holi cyn cyflwyno ei achos ac ateb cwestiynau ei hun. Diben y gwrandawriad yw rhoi cyfle i'r ddau barti gyflwyno eu hachos i'r tribiwnlys yn eu geiriau eu hunain neu drwy ddefnyddio rhywun arall sy'n gweithredu ar eu rhan.

Bydd y Cadeirydd yn ceisio sicrhau nad oes unrhyw un dan anfantais os nad oes ganddynt gynrychiolydd. Bydd yn gwneud yn siŵr bod y ddau barti yn deall beth mae'r parti arall yn ei ddweud. Gall y tribiwnlys ofyn cwestiynau i'r partiön sy'n bresennol er mwyn sicrhau bod ganddo'r holl ffeithiau angenrheidiol.

Beth fydd yn digwydd os na fydd un o'r partiön neu'r ddau ohonynt yn mynychu'r gwrandawriad?

Gall y tribiwnlys wneud penderfyniad hyd yn oed os na fydd un o'r partiön neu'r ddau ohonynt yn bresennol, ond dim ond os yw'n fodlon eu bod wedi cael rhybudd priodol am y gwrandawriad.

A all y tribiwnlys ohirio gwrandawriad?

Gall. Mae hawl gan barti i ofyn i'r tribiwnlys ohirio gwrandawriad a gall y tribiwnlys benderfynu gwneud hynny o'i wirfodd ond dim ond os oes ganddo reswm cadarn dros wneud hynny ac na fydd hynny'n cael effaith annheg ar unrhyw barti yn ei farn ef.

Os hoffech wneud cais i ohirio gwrandawriad, dylech ysgrifennu at y tribiwnlys gan roi rhesymau llawn. Dylech anfon copi o'ch llythyr at y parti arall/partiön eraill a chânt eu gwahodd i roi sylwadau.

A all ymgeisydd dynnu ei gais yn ôl?

Gall ymgeisydd dynnu ei gais cyfan neu ran ohono yn ôl unrhyw bryd cyn y caiff y cais ei benderfynu. Er mwyn tynnu'r cais yn ôl, rhaid i'r ymgeisydd ysgrifennu at y tribiwnlys yn nodi p'un a yw'n tynnu'r cais cyfan neu ran ohono yn ôl. Rhaid anfon copi o'r hysbysiad hwn at bob parti arall a rhaid hysbysu'r tribiwnlys bod hynny wedi digwydd. Mewn rhai achosion efallai na fydd yn caniatáu i barti dynnu'r cais nôl yn syth os oes materion heb eu datrys.

Rhan Chwech - Y penderfyniad ac wedi hynny

Pryd y bydd y tribiwnlys yn gwneud ei benderfyniad?

Bydd y tribiwnlys yn gwneud ei benderfyniad cyn gynted â phosibl ar ôl diwedd yr achos, gan gynnwys unrhyw wrandawriad.

Sut y bydd y tribiwnlys yn rhoi ei benderfyniad?

Mewn rhai achosion, bydd y tribiwnlys yn rhoi ei benderfyniad ar lafar ar ôl gwrandawriad.

Ym mhob achos, bydd y clerch yn ysgrifennu at y partïon ac yn cynnwys y penderfyniad ysgrifenedig.

A all y tribiwnlys orchymyn bod un parti yn talu costau'r parti arall?

Gall, ond dim ond mewn achosion eithriadol. Mae Deddf Tai 2004 yn rhoi pŵer cyfyngedig i'r tribiwnlys orchymyn bod parti yn talu costau parti arall. Dim ond pan fo parti heb gydymffurfio â gorchymyn a wnaed ganddo, neu pan fo cais wedi cael ei wrthod neu pan fo parti wedi ymddwyn yn wacsaw, yn flinderus, yn ddifriol, mewn ffordd sy'n tarfu neu wedi ymddwyn mewn ffordd arall sy'n afresymol mewn perthynas â'r achos y gall y tribiwnlys ddefnyddio'r pŵer hwn.

Ni ellir codi mwy na £500 y pen am gostau o'r fath. Ni ellir gwneud gorchymyn o'r fath oni bai bod y parti wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar y mater i'r tribiwnlys.

Ym mhob achos arall, rhaid i bob parti dalu ei gostau ei hun.

A ellir herio penderfyniad y Tribiwnlys Eiddo Preswyl?

Ni all y tribiwnlys ailystyried ei benderfyniad ei hun. Fodd bynnag, gall unrhyw barti apelio yn erbyn y penderfyniad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambwr Tiroedd). Rhaid gwneud cais am ganiatâd i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn 21 diwrnod i'r dyddiad yr anfonwyd y penderfyniad at y partïon, er y gall y tribiwnlys ymestyn y cyfnod hwnnw o dan amgylchiadau eithriadol hyd yn oed os bydd y cyfnod o 21 diwrnod wedi dod i ben.

Ni fydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambwr Tiroedd) yn derbyn unrhyw gais am ganiatâd i apelio oni bai bod caniatâd wedi cael ei wrthod gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn gyntaf. Os bydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn gwrthod rhoi caniatâd, mae gan y partïon 14 diwrnod i geisio caniatâd i apelio gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambwr Tiroedd).

A yw penderfyniadau'r tribiwnlys ar gael i'r cyhoedd?

Mae holl benderfyniadau'r Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl ar gael i'r cyhoedd. Er mwyn atal penderfyniad neu fanylion personol sydd wedi'u cynnwys yn y penderfyniad hwnnw rhag cael eu cyhoeddi, rhaid gwneud cais ysgrifenedig i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Dylai'r cais nodi'r rhesymau dros atal cyhoeddi'r penderfyniad. Ystyrir pob cais yn unigol.

A yw Deddf Hawliau Dynol 1998 yn berthnasol i weithrediadau'r tribiwnlys?

Ydy. Gall partïon i gais gael budd o ddarpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998. Mae hyn yn golygu y caiff eu cais ei benderfynu yn unol â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Mae Erthygl 6 o'r Confensiwn yn rhoi hawl i bartïon gael gwrandawriad teg o fewn amser rhesymol a gerbron tribiwnlys diduedd. Mae hyn yn cynnwys yr hawl i gyflwyno eu hachos a chwestiynu achos y parti arall ac i gael gwybod y rhesymau dros benderfyniad y tribiwnlys.

Mae Erthygl 8 yn ymwneud â'r hawl sydd gan bawb i barch tuag at ei fywyd preifat, ei gartref a'i ohebiaeth a bod rhaid cael caniatâd y perchennog neu'r meddiannwr i gynnal archwiliad mewnol o'r eiddo.

Wrth wneud eu penderfyniadau, rhaid i dribiwnlysoedd ystyried yr hawliau a nodir yn y Confensiwn a, lle y bo'n bosibl, ddehongli deddfwriaeth yn unol â'r hawliau hynny.

Cymorth i Bartïon

Yn yr achos hwn, mae'r term "cyfranogwr" yn golygu ymgeisydd, parti, tyst neu berson arall sy'n cymryd rhan mewn gweithrediadau sy'n ymwneud â chais neu sy'n destun gorchymyn gan y tribiwnlys.

Er mwyn galluogi cyfranogwyr i gymryd rhan effeithiol yn y gweithrediadau, darperir cymorth (am ddim) o dan yr amgylchiadau canlynol, er enghraifft:

- eu bod yn methu â darllen neu siarad neu ddeall Cymraeg neu Saesneg;
- eu bod yn methu â darllen Cymraeg neu Saesneg am eu bod yn ddall dros dro neu'n barhaol neu'n rhannol ddall;
- eu bod yn gallu siarad Cymraeg neu Saesneg, ond yn methu â darllen neu ysgrifennu yn Gymraeg neu'n Saesneg;
- eu bod yn methu â chlywed neu siarad.

Nid yw'r gofyniad i dribiwnlys drefnu bod cyfranogwr yn cael person i ddarllen, ysgrifennu neu egluro natur a chynnwys dogfennau iddo yn cynnwys gofyniad i dribiwnlys roi cyngor cyfreithiol, ond mae'n cynnwys gofyniad i egluro'r camau gweithdrefnol sydd i'w dilyn.

Mae hawl gan gyfranogwr i gael cymorth pa un a oes rhywun arall yn ei gynrychioli ai peidio.

Rhaid i gyfranogwr y mae angen cymorth arno ond nad yw'n ei gael, roi gwybod i'r tribiwnlys cyn gynted â phosibl.

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl

**Llawr Cyntaf,
Adain y Gorllewin,
Tŷ Southgate,
Wood Street,,
Caerdydd,
CF10 1EW**

Ffôn: 0300 025 2777

Ffacs: 0300 025 6146

E-bost: rpt@llyw.cymru

Ymwadiad

Mae cynnwys y cyhoeddiad hwn yn gywir ar adeg ei gyhoeddi.