Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMO)
Trefniadau Trwyddedu Dethol ar gyfer Llety Preswyl arall

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 trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMO) neu drefniadau trwyddedu dethol ar gyfer llety preswyl arall. (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 â thrwyddedu. 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 tribiwnlysoedd eu trefnu gan Baneli 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 chyngor 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.

<u>Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl</u>

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?

Gellir gwneud y mathau canlynol o geisiadau:

Trwyddedu HMO

1. Apêl o dan adran 62(7) o'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod Tai Lleol (LHA) i wrthod rhoi Hysbysiad Esemptio Dros Dro o dan adran 62(6) o'r Ddeddf.

2. Apêl o dan baragraff 31(1) o atodlen 5 i'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad gan yr LHA i roi neu wrthod rhoi trwydded o dan Ran 2 o'r Ddeddf. (Mae hyn yn cynnwys apêl yn erbyn telerau trwydded)

3. Apêl o dan baragraff 32(1) o atodlen 5 i'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad gan yr LHA i amrywio neu ddirymu trwydded neu wrthod amrywio neu ddirymu trwydded o dan Ran 2 o'r Ddeddf.

4. Apêl o dan adran 255(9) o'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad yr LHA i gyflwyno datganiad HMO o dan adran 255(1) o'r Ddeddf.

5. Apêl o dan adran 256(4) o'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad yr LHA i wrthod dirymu datganiad HMO o dan adran 256(1) o'r Ddeddf.

6. Cais gan feddiannwr neu LHA o dan adran 73(5) o'r Ddeddf am orchymyn ad-dalu rhent.

Trwyddedu Dethol

7. Apêl o dan adran 86(7) o'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad yr LHA i wrthod rhoi Hysbysiad Esemptio Dros Dro o dan adran 86(6) o'r Ddeddf.

8. Apêl o dan baragraff 31(1) o atodlen 5 i'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad gan yr LHA i roi neu wrthod rhoi trwydded o dan Ran 3 o'r Ddeddf.

9. Apêl o dan baragraff 32(1) o atodlen 5 i'r Ddeddf yn erbyn penderfyniad gan yr LHA i amrywio neu ddirymu trwydded neu wrthod amrywio neu ddirymu trwydded o dan Ran 3 o'r Ddeddf.

10. Cais gan feddiannwr neu LHA o dan adran 96(5) o'r Ddeddf am orchymyn ad-dalu rhent.

Pwy fydd yr ymgeisydd a phwy fydd yr Ymatebydd?

Mae'r tabl canlynol yn rhoi gwybodaeth am bwy yw'r ymgeisydd a'r ymatebydd ym mhob math o gais a restrir uchod ynghyd â'r ffi berthnasol.

	Ymgeisydd	**Ymatebydd**	**Ffi**
1	Y person sy'n dal rheolaeth dros neu'n rheoli'r HMO a gyflwynodd yr hysbysiad i'r LHA o dan adran 62(1)	Yr LHA	£155

2	Yr un sy'n gwneud cais am y drwydded neu unrhyw berson perthnasol	Yr LHA	£155
3	Deiliad y drwydded neu unrhyw berson perthnasol	Yr LHA	£155
4	Unrhyw berson perthnasol	Yr LHA	Dim
5	Y person a wnaeth y cais am ddirymiad	Yr LHA	Dim
6	Rhywun sy'n dal meddiant dros ran o'r HMO neu'r LHA sy'n gwneud cais am y gorchymyn	Y person priodol	Dim
7	Y person sy'n dal rheolaeth dros neu'n rheoli'r HMO a gyflwynodd yr hysbysiad o dan adran 86(1)	Yr LHA	£155
8	Yr un sy'n gwneud cais am y drwydded neu unrhyw berson perthnasol	Yr LHA	£155
9	Deiliad y drwydded neu unrhyw berson perthnasol	Y person priodol	£155
10	Y meddiannwr neu'r LHA sy'n gwneud cais am y gorchymyn	Y person priodol	£155

Yn achosion 2 ac 8 uchod mae 'person perthnasol' yn golygu unrhyw berson:
a) sydd â rhyw ystad neu fuddiant yn yr HMO neu dŷ Rhan 3; **neu**
b) sy'n dal rheolaeth dros neu'n rheoli'r HMO neu dŷ Rhan 3; **neu**
c) y mae'r drwydded yn gosod unrhyw rwymedigaeth neu gyfyngiad arno.

Fodd bynnag, nid yw'n cynnwys yr ymgeisydd (ac, os yw'n wahanol, deiliad y drwydded) na thenant sy'n dal les sydd â thair blynedd neu lai ar ôl heb ei ddarfod.

Yn achosion 6 a 10 uchod, y 'person priodol' yw'r person yr oedd ganddo, pan dalwyd budd-dal tai neu daliadau cyfnodol mewn perthynas â meddiannu rhan o HMO, hawl i dderbyn ar ei gyfrif ei hun daliadau cyfnodol mewn perthynas â meddiannu'r annedd. (Er enghraifft, landlord tenant).

Mae'n bwysig bod y cais yn cael ei wneud o fewn y terfyn amser penodol ar gyfer y math arbennig hwnnw o gais. Yn achos ceisiadau 1 i 5 a cheisiadau 7 i 9, y terfyn amser yw 28 diwrnod o'r dyddiad y gwnaed penderfyniad yr LHA sy'n destun apêl.

<u>A ellir gwneud cais hwyr?</u>

Mewn achosion lle ceir terfyn amser penodol ar gyfer apelio, gall RPT ganiatáu ceisiadau ar ôl diwedd y cyfnod apelio 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 geisiadau o'r fath yn ysgrifenedig gan roi rhesymau dros yr oedi. Dylid hefyd cynnwys datganiad sy'n nodi bod yr ymgeisydd o'r farn bod y ffeithiau a roddir yn wir, ynghyd â ffurflen gais wedi'i chwblhau. Fodd bynnag, nid yw'r pŵer i ymestyn y cyfnod apelio yn gymwys yn achos ceisiadau 1, 4, 5 a 7.

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.

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

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 sy'n gysylltiedig ag incwm a delir 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 partïon eraill yn y gweithrediadau yn cael copi o'r ffurflen cais am hepgoriad hon. Os oes unrhyw ansicrwydd ynghylch ffioedd, dylid cysylltu â'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 bersonau â buddiant y mae'n gwybod amdanynt.

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 apêl o dan Ddeddf Tai 2004.

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 a gall y tribiwnlys gymeradwyo neu wrthod ceisiadau fel hyn.

Cyn gynted â phosibl ar ôl iddo wneud ei benderfyniad, bydd y tribiwnlys yn hysbysu'r darpar barti o'r penderfyniad a'r rhesymau drosto ac yn anfon copi o'r hysbysiad at y partïon sydd eisoes yn rhan o'r achos. Os caiff ei gais ei gymeradwyo, caiff unrhyw ddarpar barti ei drin fel ymgeisydd neu ymatebydd.

A gaiff gwybodaeth ei rhannu â phartïon eraill?

Caiff. Bydd y parti arall/partïon eraill yn cael copïau o ohebiaeth neu ddogfennau (gan gynnwys y ffurflen gais wreiddiol). Fel arfer, mae'r cyfarwyddiadau yn datgan y dylai ymgeiswyr ac ymatebwyr anfon copïau o ddogfennau at ei gilydd. Cyfeirir at wybodaeth o'r fath yn aml fel 'bwndeli'.

Y camau nesaf

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

Oni bai bod parti wedi datgan bod angen gwrandawiad arno, gall cadeirydd benderfynu ei bod hi'n addas penderfynu'r achos ar sail y dystiolaeth ysgrifenedig yn unig ("penderfyniad papur") heb gynnal gwrandawiad 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 clerc yn gofyn am un.

Beth yw Cynhadledd Rheoli Achos?

Gwrandawiad byr yw hyn y dylai pob parti a/neu ei gynrychiolwyr fod yn bresennol ynddo. Caiff ei gynnal gan gadeirydd tribiwnlys a all weithredu ar ei ben ei hun neu, mewn rhai achosion, gydag un neu ddau aelod arall. NID gwrandawiad o'r materion yw Cynhadledd Rheoli Achos ac ni fydd y tribiwnlys yn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol ar yr achos.

Mae'r CMC yn wrandawiad 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 wrandawiad llawn.

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

Beth yw gwrandawiad rhagarweiniol?

Mae gwrandawiad 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 gwrandawiad rhagarweiniol i ystyried y mater hwn yn unig, a bydd yn hysbysu'r partïon 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 partïon). 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 mae angen eu defnyddio weithiau pan fo'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 gwrandawiad 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 gwrandawiad 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 LHA i fod yn bresennol gyda chaniatâd unrhyw berchennog neu feddiannwr.

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

Gall y tribiwnlys hefyd 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 gwrandawiad llafar (os oes un) y gallant wneud sylwadau neu byddant wedi cyflwyno sylwadau ysgrifenedig.

Beth yw gwrandawiad?

Bydd 'gwrandawiad' 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 wrandawiad.

Os caiff gwrandawiad 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 gwrandawiadau mewn adeilad lleol cyfleus a all gynnwys swyddfa'r tribiwnlys.

Mae gwrandawiadau yn agored i'r cyhoedd, ond fel arfer dim ond y partïon, eu cynrychiolwyr a'u tystion, y tribiwnlys a'r clerc 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 gwrandawiad 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 y Cadeirydd 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 partïon sy'n bresennol er mwyn sicrhau bod ganddo'r holl ffeithiau angenrheidiol.

Beth fydd yn digwydd os na fydd un o'r partïon neu'r ddau ohonynt yn mynychu'r gwrandawiad?

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

A all y tribiwnlys ohirio gwrandawiad?

Gall. Mae hawl gan barti i ofyn i'r tribiwnlys ohirio gwrandawiad ac, yn wir, 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 gwrandawiad, dylech ysgrifennu at y tribiwnlys gan roi rhesymau llawn. Dylech anfon copi o'ch llythyr at y parti arall/partïon 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 wrandawiad.

Sut y bydd y tribiwnlys yn rhoi ei benderfyniad?

Mewn rhai achosion, bydd y tribiwnlys yn rhoi ei benderfyniad ar lafar ar ôl gwrandawiad. Ym mhob achos, bydd y clerc 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 tau 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 ddifrïol, 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?

Ni all y tribiwnlys ailystyried ei benderfyniad ei hun. Fodd bynnag, gall unrhyw barti apelio yn erbyn y penderfyniad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr 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 (Siambr 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 (Siambr Tiroedd).

A yw penderfyniadau'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl 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. Yn syml, 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 gwrandawiad 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 bod angen cymorth arno.

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.