



Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

System Mesur lechyd a Diogelwch ar gyfer Tai

Ceisiadau ac Apeliadau sy'n ymwneud â
Hysbysiadau Gwella
Gorchmynion Gwahardd
Gorchmynion Dymchwel
Mesurau Brys (Eiddo Heb fod yn Ffit)

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
Atodiad A - Rhestr o geisiadau i Dribiwnlysoedd Eiddo Preswyl o dan Ddeddf
Tai 2004 (neu Ddeddf Tai 1985)

***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 y Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl ("RPT") yn eu dilyn mewn perthynas â cheisiadau neu apeliadau o dan Ddeddf Tai 2004 ynghylch hysbysiadau gwella, gorchmynion gwahardd a mesurau brys a gyhoeddwyd neu a gymerwyd gan Awdurdodau Tai Lleol (LHAs).

Maent hefyd yn trafod apeliadau neu geisiadau a wneir o dan Ddeddf Tai 1985 (fel y'i diwygiwyd) mewn perthynas â gorchmynion dymchwel. (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 chartrefi mewn parciau. Os nad yw ymgeisydd yn siŵr a all tribiwnlys ddelio â'i achos, dylai gael cyngor cyfreithiol annibynnol gan gyfreithiwr neu gynghorydd tai neu gysylltu â Chanolfan Cynghori ar Bopeth.

Beth yw Tribiwnlys Eiddo Preswyl?

Cafodd Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl eu sefydlu o dan y gyfraith 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 y tribiwnlys yn ystyried yr holl dystiolaeth a gyflwynir iddo ac yn defnyddio ei brofiad a'i wybodaeth arbenigol ei hun.

Caiff tribiwnlysoedd eu trefnu gan Bwyllgorau Asesu Rhenti; sy'n rhan o'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

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.

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?

Mae Atodiad 1 i'r canllawiau hyn yn nodi'r mathau o geisiadau y gellir eu gwneud ac unrhyw derfynau amser ar gyfer gwneud cais. Mae 16 o wahanol fathau o geisiadau, ac mae'n rhaid i'r ymgeisydd benderfynu pa fath o gais yr hoffai ei wneud. Os yw'n ansicr, dylai'r ymgeisydd gysylltu â chyfreithiwr neu gynghorydd tai.

Pwy fydd yr Ymgeisydd?

Fel arfer, yr ymgeisydd yw'r person sydd wedi cael hysbysiad statudol, sef perchennog y buddiant rhydd-ddaliad neu lesddaliad yn yr eiddo gan amlaf.

Pwy yw'r Ymatebydd?

Yr Awdurdod Tai Lleol yw'r ymatebydd fel arfer.

Mae'r tabl isod yn nodi pwy yw'r ymatebydd.

	Ffi	Ymatebydd
8	Adran 34(2) o'r Ddeddf	Y parti arall i'r les
12	Paragraff 14 Atodlen 3 i'r Ddeddf	Y person y mae'r Awdurdod Tai Lleol am adennill treuliau a llog ganddo
14	Adran 272(1) neu (2) o Ddeddf 1985	Perchennog y safle
15	Adran 272(2)(b) o Ddeddf 1985	Y perchennog y mae'r ymgeisydd am iddo gyfrannu at dreuliau'r Awdurdod Tai Lleol
16	Adran 317(1) o Ddeddf 1985	Y parti arall i'r les
17	Adran 318(1)(b) o Ddeddf 1985	Y person sydd â hawl i ddal meddiant dros y safle a pherchennog y safle

Mae'n bwysig bod y cais yn cael ei wneud o fewn y terfyn amser penodol ar gyfer y math arbennig hwnnw o gais.

Ym mhob achos ond dau (sef rhifau 5 a 13) lle ceir terfyn amser penodol, gall Tribiwnlys Eiddo Preswyl ganiatáu ceisiadau ar ôl diwedd y cyfnod apelio os bydd yn fodlon bod rheswm da dros fethu â chyflwyno apel cyn diwedd y cyfnod hwnnw (ac unrhyw oedi ers hynny cyn gwneud cais am ganiatâd i gyflwyno apel 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?

Rhaid gwneud cais ar y ffurflen briodol i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae ffurflenni ar gael gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, Llawr Cyntaf, Adain y Gorllewin, Tŷ Southgate, Wood Street, Caerdydd, CF10 1EW, rhif ffôn 0300 025 2777 neu e-bostiwrch rpt@gov.wales.

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 partion 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 yn ad-dalu'r ffi gyflawn neu ran ohoni i unrhyw barti arall a dalodd y ffi honno.

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 clerch 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 clerch 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:

- a) Unrhyw berson heblaw am yr ymgeisydd y byddai wedi bod hawl ganddo o dan Ddeddf Tai 2004 (neu Ddeddf Tai 1985 fel y bo'n berthnasol) i wneud y cais neu'r apêl.
- b) Os gwneir apêl yn erbyn hysbysiad gwella am y rheswm y dylai un person arall neu fwy gymryd y camau gweithredu dan sylw, y person arall neu'r personau eraill y mae'n rhaid i'r apelydd gyflwyno'r hysbysiad apêl iddynt.
- c) Os bydd lesddeiliad neu lesydd yn gwneud cais i amrywio les ar ôl i orchymyn gwahardd gael ei wneud, unrhyw un o is-leswyr y safle cyfan neu ran ohono.
- ch) Y person y cyfeirir ato ym mharagraff 14(2) o atodlen 3 i Ddeddf Tai 2004 (gweler cais 12 yn Atodiad 1 isod).
- d) Y person y cyfeirir ato yn A. 317(2) o Ddeddf Tai 1985 (gweler Cais 16 yn Atodiad 1 isod)
- dd) Yr LHA os nad yw'n barti i'r cais

Ymuno ag apêl neu gais

Gall person ("y darpar barti") wneud cais i'r tribiwnlys ei gynnwys fel ymgeisydd neu ymatebydd yn yr achos. Fodd bynnag, rhaid gwneud cais fel hyn cyn gynted â phosibl. Gall y tribiwnlys gymeradwyo neu wrthod cais o'r fath.

Cyn gynted â phosibl ar ôl iddo wneud ei benderfyniad, rhaid i'r tribiwnlys hysbysu'r darpar barti o'r penderfyniad a'r rhesymau drosto ac 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 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 bartiön yn 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.

Fel arall, 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?

Gwrandawriad byr yw hwn 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 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 partiön 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. Mewn achosion o'r fath, gall y tribiwnlys drefnu gwrandawriad rhagarweiniol i ystyried y mater hwn yn unig, a bydd yn hysbysu'r partïon ohono. Mewn achos o'r fath, caiff y partïon eu hysbysu o'r sefyllfa ac efallai y caiff gwrandawriad ei drefnu i ystyried y mater rhagarweiniol hwn. 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 tystiolaeth arbenigol 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 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 ddilynrir 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 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 gwrandawriad?

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 gwrandawriad.

A all y tribiwnlys ohirio gwrandawriad?

Gall. Mae hawl gan barti i ofyn i'r tribiwnlys ohirio gwrandawriad 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 gwrandawriad, 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 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. Fodd bynnag, ym mhob achos, bydd y clerck 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 ac 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 (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 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 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 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.

ATODIAD 1 - Rhestr o geisiadau i Dribiwnlysoedd Eiddo Preswyl o dan Ddeddf Tai 2004 (neu Ddeddf Tai 1985)

(Dim ond materion sy'n ymwneud â Hysbysiadau Gwella, Hysbysiadau Gwahardd, Gorchymynion Dymchwel a Chamau Adfer Brys a gaiff eu cynnwys yn y Rhestr hon).

Os oes seren gyferbyn â'r rhif yn y golofn gyntaf, mae angen talu ffi am y cais hwnnw.

Rhif	Darpariaethau Deddf Tai 2004	Math o Gais	Terfyn Amser ar gyfer Apelio
1.*	Atodlen 1 , paragraff 10(1)	Hysbysiad Gwella Apêl yn erbyn Hysbysiad Gwella gan yr un a dderbyniodd yr hysbysiad.	21 diwrnod
2*	Atodlen 1 , paragraff 10(1)	Hysbysiad Gwella Apêl yn erbyn Hysbysiad Gwella gan y person a dderbyniodd yr hysbysiad, ond sy'n nodi, fel un o'r rhesymau dros apelio, y dylai rhywun arall fel perchennog y safle gymryd y camau neu dalu'r costau sydd ynghlwm wrth wneud yr hyn a nodir yn yr Hysbysiad Gwella, o dan baragraff 11 (1) o Atodlen 1.	21 diwrnod
3*	Atodlen 1 , paragraff 13 (1)	Hysbysiad Gwella Apêl yn erbyn penderfyniad LHA i amrywio Hysbysiad Gwella, neu wrthod ei ddirymu neu ei amrywio.	28 diwrnod
4*	Atodlen 2, paragraff 7 (1)	Gorchymyn Gwahardd Apêl yn erbyn Gorchymyn Gwahardd	28 diwrnod
5*	Atodlen 2, paragraff 9 (1)	Gorchymyn Gwahardd Apêl yn erbyn penderfyniad LHA i amrywio Gorchymyn Gwahardd, neu wrthod ei ddirymu neu ei amrywio.	28 diwrnod
6*	Adran 22 (9)	Gorchymyn Gwahardd Apêl yn erbyn penderfyniad LHA i wrthod cymeradwyo defnydd penodol o dan Adran 22 (4).	28 diwrnod
7*	Atodlen 3, paragraff 11(1)	Hysbysiad Gwella Apêl yn erbyn cais i adennill treuliau o dan Ran 3 o atodlen 3, pan fo'r LHA ei hun yn gweithredu heb gytundeb o dan Hysbysiad Gwella (mae'n cynnwys apêl o dan 11 (4) am y rheswm bod camau rhesymol yn cael eu cymryd i geisio cydymffurfio).	21 diwrnod
8	Adran 34 (2)	Gorchymyn Gwahardd Cais gan lesddeiliad neu lesydd am orchymyn i benderfynu neu amrywio'r les pan fo Gorchymyn Gwahardd wedi dod i rym.	Dim terfyn amser wedi'i bennu
9	Adran 45(1)	Camau Adfer Brys Apêl yn erbyn penderfyniad LHA i gymryd camau adfer brys.	28 diwrnod
10	Adran 45(2)	Camau Adfer Brys	28 diwrnod

		Apêl yn erbyn gorchymyn gwahardd brys.	
--	--	--	--

11*	Atodlen 3, paragraff 11(1) a gymhwysir gan Adran 42	Camau Adfer Brys Apêl yn erbyn cais i adennill treuliau lle bo LHA yn cymryd camau adfer brys.	21 diwrnod
12	Atodlen 3, paragraff 14	Hysbysiad Gwella/Camau Adfer Brys Cais gan LHA i driwlynys am orchymyn bod person sy'n elwa ar gamau a gymerir gan yr LHA o dan baragraff 3 o Atodlen 3 mewn perthynas â Hysbysiad Gwella, neu sy'n elwa ar gamau adfer brys a gymerir, yn gwneud taliadau i'r LHA.	Dim terfyn amser wedi'i bennu
13*	Adran 269 (1) o Ddeddf Tai 1985 fel y'i diwygiwyd gan Adran 48 o Ddeddf Tai 2004	Gorchymyn Dymchwel Apêl yn erbyn Gorchymyn Dymchwel gan gynnwys apêl am y rhesymau a nodir yn Adran 269A o Ddeddf Tai 1985.	28 diwrnod
14	Adran 272 (1) neu (2)(a) o Ddeddf Tai 1985 fel y'i diwygiwyd gan Adran 48 o Ddeddf Tai 2004	Gorchymyn Dymchwel Cais mewn perthynas ag adennill treuliau LHA sy'n gysylltiedig â gweithredu Gorchymyn Dymchwel o dan Adran 271 gan gynnwys cais i benderfynu cyfraniadau cyd-berchenogion.	Dim terfyn amser wedi'i bennu
15	Adran 272 (2)(b) o Ddeddf Tai 1985 fel y'i diwygiwyd gan Adran 48 o Ddeddf Tai 2004	Gorchymyn Dymchwel Cais gan gyd-berchenogion safle perthnasol i benderfynu sut y dylid rhannu'r swm dros ben a adalwyd gan LHA (lle bo LHA wedi gofyn iddynt adalu'r treuliau sy'n gysylltiedig â gweithredu Gorchymyn Dymchwel).	Dim terfyn amser wedi'i bennu
16	Adran 317 o Ddeddf Tai 1985 fel y'i diwygiwyd gan Adran 48 o Ddeddf Tai 2004	Gorchymyn Dymchwel Cais gan lesydd neu lesddeiliad safle y mae Gorchymyn Dymchwel wedi dod i rym ar ei gyfer, am orchymyn i benderfynu neu amrywio'r Les.	Dim terfyn amser wedi'i bennu
17*	Adran 318 (1) o Ddeddf Tai 1985 fel y'i diwygiwyd gan Adran 48 o Ddeddf Tai 2004	Gwneud gwaith o safle heb fod yn ffit Cais gan berson sydd â buddiant mewn safle am awdurdod gan driwlynys i wneud gwaith ar safle heb fod yn ffit neu ei wella ac am orchymyn i benderfynu Les a ddelir wrth yr Ymgeisydd ac unrhyw Les ddeilliannol.	Dim terfyn amser wedi'i bennu

A oes rhaid talu ffi?

Rhaid i ymgeisydd dalu ffi o £150 am unrhyw un o'r ceisiadau a restrir yn Atodiad 1 i'r canllawiau hyn sydd â seren (*).