Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Cartrefi Symudol - canllawiau

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.

Fersiwn 1.4 – Tachwedd 2014

Rhan Un - Cyflwyniad

Beth yw diben y Canllawiau hyn?

Mae'r canllawiau hyn yn egluro'r gweithdrefnau y bydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl ("y tribiwnlys") yn eu dilyn wrth ddelio â cheisiadau i'r tribiwnlys o dan Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 ("Y Ddeddf").

Mae'r ceisiadau hynny yn delio â chytundeb o dan yr hwn y mae gan unigolyn ("y meddiannydd") hawl, o dan gytundeb â pherchennog y safle ("y perchennog"), i osod cartref symudol ar dir sy'n rhan o safle rheoleiddiedig ac i feddiannu'r cartref symudol fel ei unig neu brif breswylfa ("cytundeb"). Defnyddir y term "cartref symudol" yma am gartref y cyfeirir ato ac a ddiffinnir yn Neddf 2013, fel "cartref symudol". Mae "safle rheoleiddiedig" yn unrhyw dir yng Nghymru y mae cartref symudol wedi'i osod arno i bobl fyw ynddo (gan gynnwys unrhyw dir yng Nghymru a ddefnyddir ar y cyd â'r tir hwnnw), yn amodol ar yr eithriadau yn Atodlen 1 i'r Ddeddf. Rhaid i berchennog safle rheoleiddiedig beidio ag achosi na chaniatáu i'r safle gael ei ddefnyddio fel safle rheoleiddiedig oni bai fod gan y perchennog drwydded safle, y mae'n rhaid ei chael o dan adran 5 o'r Ddeddf.

Cofiwch: Nid oes gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yng Nghymru awdurdod dros leiniau pontio ar safle awdurdod lleol neu gyngor sir sy'n darparu llety i sipsiwn a theithwyr. Dylid cyfeirio anghydfodau mewn perthynas â safleoedd o'r fath at y Llys Sirol.

Gelwir y person sy'n gwneud y cais yn "ymgeisydd" a gelwir y person y gwneir y cais yn ei erbyn yn "ymatebydd". Nid yw'r canllawiau yn trafod y gyfraith sy'n ymwneud â chartrefi mewn symudol. Os nad yw ymgeisydd yn siŵr p'un a all tribiwnlys ddelio â'i achos, dylai gael cyngor cyfreithiol annibynnol gan gyfreithiwr neu gynghorydd tai neu gysylltu â Chanolfan Cyngor ar Bopeth.

Mae canllaw hefyd ar gael mewn ffurf glywedol yng Nghymraeg a Saesneg. Os dymunwch gael copi clywedol, anfonwch gais i rpt@llyw.cymru os gwelwch yn dda.

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.

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.

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 dau, ond weithiau dri aelod, 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 benderfynu'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. 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?

1. Apêl gan dirfeddiannwr yn erbyn penderfyniad i beidio â rhoi trwydded safle, o dan adran 7(4) (b) o'r Ddeddf.

2. Apêl gan berchennog y safle yn erbyn amodau trwydded y safle, o dan adran 12 (2) o'r Ddeddf.

3. Apêl gan ddeiliad y drwydded, o dan adran 14(1), yn erbyn amrywio amodau trwydded y safle gan yr awdurdod lleol.

4. Apêl gan ddeiliad y drwydded, o dan adran 14(1), yn erbyn y ffaith i'r awdurdod lleol wrthod newid amodau'r drwydded.

5. Apêl gan berchennog y safle, o dan adrannau 17(2) a 23(1), yn erbyn hysbysiad cydymffurfio a gyflwynwyd gan yr awdurdod lleol.

6. Apêl gan berchennog y safle, o dan adrannau 21(9) a 23(1), yn erbyn penderfyniad yr awdurdod lleol i gymryd camau brys.

7. Apêl gan berchennog y safle, o dan adrannau 22 (7) a 23 (1), yn erbyn hawliad yr awdurdod lleol am dreuliau a wynebwyd yng nghyswllt cymryd camau oherwydd methiant neu gymryd camau brys.

8. Cais gan yr awdurdod lleol, o dan adran 28(2), am orchymyn i ddileu trwydded y safle ar y sail nad yw'r perchennog neu berson a benodir gan y perchennog, yn berson addas a phriodol i reoli'r safle.

9. Apêl, o dan adran 29(6), yn erbyn penderfyniad awdurdod lleol nad yw person yn berson addas a phriodol i reoli safle.

10. Apêl, o dan adran 30(5), gan berson sydd wedi'i dramgwyddo, yn erbyn penderfyniad yr awdurdod lleol i benodi rheolwr interim.

11. Apêl, o dan adran 33(6)(c), am orchymyn ad-dalu gan feddiannydd safle heb ei drwyddedu.

12. Cais, o dan adran 49(5) o'r Ddeddf, gan feddiannydd, am orchymyn yn mynnu bod perchennog y safle yn rhoi datganiad ysgrifenedig iddo yn nodi telerau'r cytundeb i feddiannu fel sy'n ofynnol o dan y Ddeddf.

    (1) Cais, o dan adran 50(2) o'r Ddeddf, gan y naill barti neu'r llall i gytundeb, am orchymyn y bydd telerau ymhlyg ynglŷn â'r materion a grybwyllir yn Rhan 2 o Atodlen 2 i'r Ddeddf yn cael eu cynnwys yn y cytundeb.

    1. (2) Cais, o dan adran 50(3)(a) neu 50(3)(b) o'r Ddeddf, gan y naill barti neu'r llall i gytundeb, am orchymyn:
        (a) i amrywio neu ddileu teler datganedig yn y cytundeb neu
        (b) yn darparu i deler datganedig na fyddai modd ei orfodi fel arall gael effaith lawn neu'n ddarostyngedig i unrhyw amrywiad a bennir yn y gorchymyn

13. Cais, o dan adran 54 o'r Deddf, gan y naill barti neu'r llall yng nghyswllt unrhyw fater o dan y Ddeddf neu'r cytundeb.

(**Sylwer**: mae gan y llys awdurdodaeth lwyr i ddelio â gorchmynion terfynu ac eithrio yn achos ceisiadau 15 a 16 isod.)

(**Sylwer hefyd**: os oes cytundeb cymrodeddu eisoes yn bod pan fydd unrhyw gwestiwn yn codi o dan y Ddeddf neu unrhyw gytundeb, a bod y cytundeb cymrodeddu yn berthnasol i'r cwestiwn hwnnw, gan y tribiwnlys fydd yr awdurdodaeth i benderfynu ar y cwestiwn hwnnw.)

14. Cais, o dan baragraff 7(1) (a) of Bennod 2 o Atodlen 2 neu baragraff 40(1)(a) o Bennod 4 o Atodlen 2 i'r Ddeddf: gan berchennog sydd am derfynu cytundeb meddiannaeth ar y sail bod y cartref, gyda golwg ar ei gyflwr, yn cael effaith andwyol ar amwynder y safle.

(**Sylwer**: yn gyffredinol dim ond y llys all benderfynu ar gwestiynau sy'n ymwneud â therfynu'r cytundeb ond yn achos y sail benodol hon, y tribiwnlys sy'n penderfynu ar y mater rhagarweiniol o effaith y cartref symudol ar amwynder y safle).

15. Cais gan berchennog safle o dan baragraffau 5, 6, 7(1)(b) o Bennod 2 o Atodlen 2, neu (yng nghyswllt safleoedd parhaol awdurdodau lleol i sipsiwn a theithwyr) baragraffau 38, 39 neu 40(1)(b) o Bennod 4 o Atodlen 2 i'r Ddeddf am orchymyn terfynu ar y sail a ganlyn:
    2.
    (a) bod y meddiannydd wedi torri un o delerau'r cytundeb ac, ar ôl cael rhybudd i unioni'r tramgwydd, wedi methu gwneud hynny mewn cyfnod rhesymol **neu**

    (b) nad yw'r meddiannydd yn meddiannu'r cartref fel ei unig neu brif breswylfa **neu**

    (c) bod y cartref, gyda golwg ar ei gyflwr, yn cael effaith andwyol ar amwynder y safle a bod y tribiwnlys wedi gwneud gorchymyn yn barod yng nghyswllt hyn.

    Yn yr holl achosion hyn, mae'r sail hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i'r tribiwnlys ystyried ei fod yn rhesymol terfynu'r cytundeb.

(**Sylwer:** dim ond pan fydd cytundeb cymrodeddu cyn yr anghydfod yn bodoli sy'n delio â'r cwestiwn i benderfynu arno y gall y tribiwnlys ddelio â chais rhif 16).

16. Cais, o dan baragraff 10 (3) Pennod 2 o Atodlen 2 i'r Ddeddf, gan berchennog safle'r cartref symudol am orchymyn gwrthod yn atal y meddiannydd rhag gwerthu'r cartref symudol ac aseinio'r cytundeb i'r meddiannydd arfaethedig.

17. Cais, o dan baragraff 13 (3) o Bennod 2 o Atodlen 2 i'r Ddeddf, gan berchennog safle cartref symudol am orchymyn gwrthod i atal y meddiannydd rhag rhoi'r cartref symudol ac aseinio'r cytundeb i aelod o deulu'r meddiannydd fel meddiannydd arfaethedig newydd y cartref symudol.

18. Cais o dan baragraff 42(8) o Bennod 4 o Atodlen 2 i'r Ddeddf, gan feddiannydd safle parhaol awdurdod lleol i sipsiwn a theithwyr, am orchymyn yn datgan bod aseinio cytundeb y meddiannydd wedi'i gymeradwyo.

19. Cais, o dan baragraff 14(1) a (2) o Bennod 2 o Atodlen 2 a pharagraff 44(1)(a) a (b) o Bennod 4 o Atodlen 2 (yng nghyswllt lleiniau parhaol ar safleoedd awdurdodau lleol i sipsiwn a theithwyr) i'r Ddeddf, gan berchennog safle, am gael penderfyniad gan y tribiwnlys am symud y cartref symudol dros dro i lain arall sy'n rhan o'r safle.

20. Cais, o dan baragraff 14(3) o Bennod 2 o Atodlen 2 neu baragraff 44(3) o Bennod 4 o Atodlen 2 (yng nghyswllt lleiniau parhaol ar safleoedd parhaol awdurdodau lleol i sipsiwn a theithwyr) i'r Ddeddf, gan feddiannydd, am orchymyn i ddychwelyd y cartref symudol i'w lain gwreiddiol ar ôl cwblhau unrhyw waith neu waith atgyweirio.

21. Cais, o dan baragraffau 17(1)(b) a 17(6)(a) o Bennod 2 o Atodlen 2 gan feddiannydd neu berchennog y safle am benderfyniad ynghylch ffi newydd am y llain, neu, yng nghyswllt lleiniau parhaol ar safleoedd awdurdodau lleol i sipsiwn a theithwyr, cais gan berchennog y safle o dan baragraffau 47 (6) a (10) o Bennod 4 o Atodlen 2 i'r Ddeddf am orchymyn i adolygu ffi'r llain ac i benderfynu ar swm y ffi newydd am y llain.

22. Cais, o dan baragraff 18(1)(a)(iii) o Bennod 2 o Atodlen 2 neu baragraff 48(1)(a)(iii) o Bennod 4 o Atodlen 2 (yng nghyswllt lleiniau parhaol ar safleoedd awdurdodau lleol i sipsiwn a theithwyr) i'r Deddf, gan berchennog am orchymyn bod gwelliannau yn cael eu hystyried pan fydd y ffi am y llain yn cael ei hadolygu.

23. Cais gan y meddiannydd, o dan baragraff 17(15) a (16) o Bennod 2 o Atodlen 2, am orchymyn y dylai'r perchennog ad-dalu'r gwahaniaeth rhwng yr hen ffi am y llain a'r ffi newydd am y llain pan nad yw'r wybodaeth orfodol wedi cael ei darparu.

24. Cais, o dan adran 52(9) a (10) o'r Ddeddf, a rheoliad 10 (1) o Reoliadau Cartrefi Symudol (Rheolau Safle) (Cymru) 2014, gan feddiannydd neu unrhyw gymdeithas preswylwyr cymwys ynghylch cynnig i wneud, amrywio neu ddileu rheol neu reolau safle gan berchennog y safle.
    3.
25. Cais, o dan adran 52(9) a (10) o'r Ddeddf, a rheoliad 17(1) o Reoliadau Cartrefi Symudol (Rheolau Safle) (Cymru) 2014, gan feddiannydd neu unrhyw gymdeithas preswylwyr cymwys ynghylch methiant perchennog y safle i adneuo rheolau safle newydd neu reolau safle sydd wedi'u hamrywio, neu hysbysiad dileu, mewn pryd.

<u>Nodyn Pwysig</u>

Os yw'n ymddangos i'r tribiwnlys ar unrhyw adeg bod cais yn wacsaw, yn flinderus neu'n camddefnyddio'r broses, gall wrthod y cais. Fodd bynnag, cyn gwneud hynny, bydd yn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno ei achos.

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 0252777 neu e-bostiwch rpt@llyw.cymru.

Bydd y tribiwnlys yn derbyn ceisiadau trwy e-bost at rpt@llyw.cymru neu ar ffurf copi caled a anfonir trwy'r post.

A oes terfyn ar sawl llain, cartref mewn symudol neu gyfeiriad y gellir eu cynnwys ar un cais o dan y Ddeddf?

Oes. Os bydd cais i benderfynu unrhyw gwestiwn o dan y Ddeddf yn ymwneud â mwy nag un llain neu gartref mewn symudol, dim ond un ddarpariaeth yn y Ddeddf y gall y cais gyfeirio ati.

Hefyd, ni all unrhyw gais i benderfynu unrhyw gwestiwn sy'n codi o dan y Ddeddf gynnwys mwy nag 20 o leiniau neu gartrefi mewn symudol.

A oes rhaid talu ffi am gais?

Oes. Rhaid i'r ymgeisydd dalu ffi yng nghyswllt yr holl geisiadau a restrir isod fel a ganlyn:
£155 am un cartref symudol neu lain
£205 am ddau gartref symudol neu ddwy lain
£410 am dri neu bedwar cartref symudol neu dair neu bedair llain
£515 am bump neu fwy o gartrefi symudol neu leiniau

Pryd y mae'n rhaid talu ffi?

Fydd Rhaid talu'r ffi naill ai gyda siec wedi'i chroesi neu archeb bost wedi'i dynnu o blaid "Llywodraeth Cymru" neu drwy drosglwyddiad banc, y gellir darparu manylion amdani ar gais. Ni fydd y Tribiwnlys yn derbyn arian parod.

Os na chaiff ffi ei thalu o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad y daw'r cais i law, ystyrir bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl oni bai bod y tribiwnlys yn fodlon bod sail resymol dros beidio â gwneud hynny.

Nid oes rhaid talu ffi i'r tribiwnlys am gais o dan y Ddeddf sydd wedi'i drosglwyddo o lys i dribiwnlys. Nid oes rhaid talu ffi am unrhyw gais arall. Hefyd, hyd yn oed os oes ffi i'w thalu, caiff ei hepgor yn yr achosion canlynol.

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 canlynol o fudd-daliadau neu gymorth.

- Cymorth 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 partïon eraill yn y gweithrediadau yn cael copi o'r ffurflen cais am hepgoriad hon.

Os oes unrhyw ansicrwydd ynghylch ffioedd, dylid ffonio'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar 0300 025 2777.

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

Gall. Gall y tribiwnlys orchymyn i barti mewn cais ad-dalu'r ffi gyflawn neu ran ohoni i unrhyw barti arall a dalodd y ffi honno. Fodd bynnag, ni fydd y tribiwnlys yn gwneud 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 4 - 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 ymateb.

Rhaid i ymatebydd sy'n cael yr hysbysiad anfon ymateb ysgrifenedig i'r tribiwnlys erbyn y dyddiad hwnnw, yn cydnabod ei fod wedi cael y cais a'r dogfennau a nodi a yw'n bwriadu gwrthwynebu'r cais ai peidio.

Os yw'r cais yn ymwneud â chynnig i werthu cartref mewn parc neu ei roi fel rhodd neu aseinio cytundeb mewn perthynas â llain barhaol ar safle sipsiwn a theithwyr, a bod y tribiwnlys yn cael enw a chyfeiriad y person y mae'r meddiannwr am werthu neu roi'r cartref mewn parc iddo neu aseinio'r cytundeb iddo ("person â buddiant"), bydd y tribiwnlys yn anfon copi o'r cais a'r dogfennau at y person hwnnw ac yn egluro'r weithdrefn ar gyfer gwneud cais i gael ei gynnwys fel parti.

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 ceisiadau o'r fath cyn gynted â phosibl, ar bapur a rhaid rhoi'r rhesymau dros y cais. Gall y tribiwnlys wrthod cais os nad yw'n fodlon bod y darpar barti yn berson â buddiant neu'n berson sydd â digon o fuddiant yng nghanlyniad yr achos. Rhaid i'r tribiwnlys hysbysu'r darpar barti a'r partïon presennol o'r penderfyniad a'r rhesymau drosto. 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 unrhyw gyfarwyddiadau 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.

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. (Cofiwch y gall y term 'Cyfarwyddiadau' hefyd olygu'r gorchmynion y gall y tribiwnlys eu gwneud fel rhan o'i benderfyniad).

Penderfyniadau Papur a Gwrandawiadau

Oni bai bod parti neu bartïon yn datgan bod angen gwrandawiad arno/arnynt, 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.

Yn achos ceisiadau o dan 16 a 20 uchod, cofiwch y gellir ond gwneud penderfyniad papur (a) os yw'r ymatebydd wedi hysbysu'r tribiwnlys nad yw'n gwrthwynebu'r cais neu (b) os oes pob parti wedi hysbysu'r tribiwnlys ei fod yn rhoi caniatâd iddo benderfynu'r cais heb wrandawiad llafar.

Beth yw Cynhadledd Rheoli Achos?

Gwrandawiad 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 gwrandawiad o'r materion yw Cynhadledd Rheoli Achos (CMC) 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. 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. Mewn achos o'r fath, caiff y partïon eu hysbysu a chaiff gwrandawiad 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) neu gall benderfynu pennu dyddiad ar gyfer gwrandawiad yn y ffordd arferol.

A oes rhaid cael arbenigwr?

Mae hyn yn dibynnu ar y math o achos dan sylw. Mae angen tystiolaeth arbenigol weithiau pan fo'r anghydfod yn ymwneud â materion technegol fel cyfrifon, cyflwr cartref mewn parc, cost gwaith atgyweirio neu welliannau. Nid oes angen defnyddio arbenigwyr bob tro ac 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?

Mae hyn yn dibynnu ar natur y cais - efallai na fydd angen cynnal ymweliad bob tro. 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 feddiannwr, bydd y tribiwnlys fel arfer am gynnal archwiliad mewnol o'r eiddo yn ogystal â'r safle. Mae hawl gan y perchennog i fod yn bresennol yn ystod yr archwiliad o'r cartref mewn parc gyda chaniatâd y meddiannwr. Cynhelir yr archwiliad ar ddiwrnod y gwrandawiad fel arfer.

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 roi copïau o ddogfennau yr hoffent eu defnyddio yn y gwrandawiad i'r tribiwnlys a'r partïon eraill ymhell o flaen y gwrandawiad.

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, lle bo hynny'n briodol. 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 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, ar yr amod ei fod yn 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 a gall y tribiwnlys benderfynu gwneud hynny o'i wirfodd hefyd. Fodd bynnag, dim ond os oes ganddo reswm cadarn dros wneud hynny ac na fydd hynny'n cael effaith annheg ar unrhyw barti y gall y tribiwnlys ohirio gwrandawiad. 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 (a) unrhyw adeg cyn i dribiwnlys ddechrau ystyried y dystiolaeth neu (b) unrhyw adeg ar ôl i'r tribiwnlys ddechrau ystyried y dystiolaeth, ar yr amod bod y tribiwnlys yn fodlon bod y partïon eraill yn caniatáu hynny a bod y tribiwnlys yn caniatáu i'r cais gael ei dynnu'n ôl. 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.

Pa orchmynion y gall y tribiwnlys eu gwneud?

Wrth ystyried cais, gall y tribiwnlys wneud unrhyw benderfyniad y mae Deddf 2013 yn gwneud darpariaeth berthnasol ar ei gyfer yn achos y cais hwnnw.

Yn fwy cyffredinol mae Deddf Tai 2004 yn rhoi pŵer i'r tribiwnlys, lle y bo'n briodol, gyhoeddi'r canlynol

a) cyfarwyddiadau sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i un parti i'r achos dalu arian i barti arall ar ffurf taliadau digolledu, iawndal neu fel arall;

b) cyfarwyddiadau sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i ôl-ddyledion o ran ffioedd lleiniau neu ad-daliadau o ffioedd lleiniau a ordalwyd gael eu talu yn y ffordd a nodir yn y cyfarwyddiadau ac erbyn y dyddiad a nodir;

c) cyfarwyddiadau sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i waith glanhau, atgyweirio, adfer, adleoli neu waith arall gael ei wneud mewn perthynas â chartref mewn symudol, llain neu'r safle gwarchodedig fel y nodir yn y cyfarwyddiadau; a

ch) cyfarwyddiadau sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i sefydlu, darparu neu gynnal a chadw unrhyw wasanaeth neu amwynder mewn perthynas â chartref mewn symudol, llain neu safle gwarchodedig fel y nodir.

Sut y bydd y tribiwnlys yn rhoi ei benderfyniad?

Mewn rhai achosion, bydd y tribiwnlys yn rhoi ei benderfyniad ar lafar ar ôl gwrandawiad. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd yn rhoi ei benderfyniad yn ddiweddarach yn ystod yr wythnosau canlynol. Fodd bynnag, 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 yn rhaid i barti dalu costau parti arall, ond rhaid i swm gorchymyn o'r fath beidio â bod yn fwy na £10,000.

Dim ond pan nad yw parti wedi cydymffurfio â gorchymyn a wnaed gan y tribiwnlys, neu pan fo cais wedi cael ei wrthod neu'i ganiatáu am nad yw'r parti hwnnw wedi cydymffurfio â gofynion penodol neu am fod 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 arfer y pŵer hwn. Hefyd, 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. (Ond gweler yr adran uchod ar ad-dalu ffioedd).

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 cael caniatâd i apelio gan y tribiwnlys neu'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Os bydd parti yn gwneud cais i'r tribiwnlys am ganiatâd i apelio, gall wneud y cais:

a) ar lafar yn y gwrandawiad lle cyhoeddwyd penderfyniad y tribiwnlys; neu

b) yn ddiweddarach, ar bapur i swyddfa'r tribiwnlys.

Rhaid gwneud cais am ganiatâd i apelio o fewn 21 diwrnod o'r dyddiad a nodir yn yr hysbysiad penderfyniad fel y dyddiad y rhoddwyd y penderfyniad.

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) ei hun.

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

Mae'r holl benderfyniadau a wneir gan Dribiwnlysoedd Eiddo Preswyl ar gael i'r cyhoedd eu gweld a byddant yn cael eu cyhoeddi ar ein gwefan. 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. Hefyd, 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
Oak House
Cleppa Park
Celtic Springs
Casnewydd
NP10 8BD
Ffôn: 0300 025 2777
E-bost: rpt@llyw.cymru

Ymwadiad
Roedd cynnwys y canllawiau hyn yn gywir ar adeg eu cyhoeddi.