Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Canllawiau ar Ryddfreinio Lesddaliadau

Ymestyn Lesoedd
Lesoedd Newydd
Hawliau Cynnig Cyntaf

Cynnwys

Rhan 1 - Cyflwyniad
Rhan 2 - Gwneud cais
Rhan 3 - Sut y bydd y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yn prosesu eich cais
Rhan 4 - Y gwrandawiad a'r penderfyniad

Eglurhad o rai o'r geiriau a ddefnyddir yn y canllawiau hyn

- Mae tenant yn golygu'r lesddeiliad.
- Mae Landlord yn golygu'r rhydd-ddeiliad neu rywun sydd â hawl i gael rhent tir gan y tenant.
- Mae Rhyddfreinio yn cyfeirio at achos lle mae'r tenant yn arfer ei hawl i gaffael y rhydd-ddaliad.
- Mae Enwebai yn golygu'r person neu'r bobl a benodir gan y Tenantiaid Cymwys i gaffael rhydd-ddaliad eu bloc o fflatiau ar eu rhan. Gall y Prynwr Enwebedig hefyd fod yn gwmni a sefydlwyd gan y tenantiaid at yr un diben.

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

Rhan 1 - Cyflwyniad

Beth sydd yn y canllawiau hyn?

Diben y canllawiau hyn yw egluro'r gweithdrefnau a ddilynir wrth ddelio â cheisiadau i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (LVT), gan gynnwys y rhai o dan:

1. Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 i benderfynu'r canlynol:

    - y pris sydd i'w dalu gan y tenant am gaffael rhydd-ddaliad ei gartref, ac os oes angen, y telerau i'w cynnwys yn y trawsgludiad;
    - y rhent tir sydd i'w dalu gan y tenant am estyniad 50 mlynedd i les ei gartref, ac os oes angen, y telerau i'w cynnwys yn y les honno;
    - swm y costau rhesymol a gafodd eu gwario gan y landlord wrth ddelio â chais i gaffael rhydd-ddaliad neu ymestyn les.

2. Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 (fel y'i diwygiwyd) i benderfynu'r canlynol:

    - y pris i'w dalu gan y Prynwr Enwebedig, ar ran y tenantiaid cymwys, am gydgaffael rhydd-ddaliad eu bloc o fflatiau;
    - unrhyw symiau sy'n ddyledus gan unrhyw denantiaid i'r landlord o dan delerau eu lesoedd neu gytundebau cyfochrog, pan gaiff y rhydd-ddaliad ei drawsgludo i'r Prynwr Enwebedig;
    - y premiwm sydd i'w dalu gan denant er mwyn caffael les newydd a fydd yn para 90 mlynedd ar ôl dyddiad olaf y les gyfredol, i gymryd lle'r les bresennol;
    - swm y costau rhesymol a gafodd eu gwario gan y landlord wrth ddelio â chais i gaffael rhydd-ddaliad neu les newydd.

3. Rhan 1 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 i benderfynu materion amrywiol sy'n codi yn sgil cael gwared ar fuddiant landlord mewn bloc o fflatiau lle mae'r tenantiaid cymwys am arfer eu hawl cynnig cyntaf.

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'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau?

Y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (LVT) yw'r enw ffurfiol ar y grŵp o bobl a benodir i benderfynu ceisiadau sy'n ymwneud â rhyddfreinio rhydd-ddaliadau ac ymestyn lesoedd. Mae'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau yn annibynnol ar y partïon i gais ac ni all roi cyngor cyfreithiol.

Pwy fydd yn delio â chais?

Pan gaiff cais ei wneud i'r LVT, bydd nifer o bobl wahanol yn delio â'r gwaith papur dan sylw a'r partïon. Yn eu plith mae'r canlynol.

Y Clercod

Bydd y clercod yn delio â gohebiaeth. Pan gaiff cais ei wneud, y clerc sy'n cael y gwaith papur ac yn gwneud yn siŵr bod digon o wybodaeth ar gael i fwrw ymlaen â'r cais. Bydd y clercod yn parhau i ddelio â'r gwaith papur hyd nes bod y partïon wedi cael penderfyniad terfynol ynghylch yr achos. Gall y clercod siarad â phartïon am y gweithdrefnau sy'n ymwneud â'r cais. Ni allant roi cyngor cyfreithiol cyffredinol na chyngor ar y gyfraith sy'n ymwneud â chais penodol.

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.

Y Llywydd

Y Llywydd, gyda chymorth Dirprwy Lywydd, sy'n bennaf cyfrifol am waith yr LVT ac mae ganddo gyfrifoldeb penodol dros yr aelodau. Y Llywydd sy'n penderfynu pa aelodau y dylid eu penodi i wrando a phenderfynu achos arbennig. Ni fydd yn helpu i benderfynu achos oni bai ei fod yn aelod o'r tribiwnlys.

A all yr LVT wneud penderfyniadau ar bob agwedd ar anghydfodau sy'n ymwneud â rhyddfreinio rhydd-ddaliadau ac ymestyn lesoedd?

Na. Awdurdodaeth gyfyngedig sydd gan yr LVT ac mae'n rhaid gwneud rhai ceisiadau, fel anghydfodau ynghylch hawl tenant i ryddfreinio, i'r Llys Sirol.

Os nad ydych yn siŵr a all yr LVT ddelio â'ch achos, dylech gael cyngor cyfreithiol annibynnol gan gyfreithiwr, cynghorydd tai, Canolfan Cynghori ar Bopeth, neu gysylltu â:

Leasehold Advisory Service (LEASE) Fleetbank House, 2-6 Salisbury Square, London EC4Y 8JX
Tel: 0207 832 2500
Ffacs: 0207 383 9849
E-bost: info@lease-advice.org
www.LEASE-advice.org

A oes angen i barti gael cynrychiolaeth broffesiynol?

Nac oes. Gall yr LVT ddelio â phartïon heb gynrychiolaeth.

Fodd bynnag, dylai parti ystyried yn ofalus a hoffai i rywun arall siarad ar ei ran, yn enwedig os yw'r achos yn gymhleth.

Os bydd parti yn penderfynu bod angen cymorth arno, efallai y bydd yn dymuno cyflogi cyfreithiwr neu syrfëwr.

Sut mae gwneud cais i'r LVT?

Mae ffurflenni cais ar gael gan RPT.

Dylid llenwi pob ffurflen mor fanwl â phosibl.

Wrth gwblhau'r ffurflenni, dylai ymgeiswyr sicrhau eu bod yn cynnwys unrhyw ddogfennau y gofynnir amdanynt neu'n rhoi eglurhad cryno os na allant eu darparu.

Fel arall, gellir gwneud cais drwy lythyr, ond rhaid darparu'r holl wybodaeth a dogfennau perthnasol neu efallai na fydd y cais yn ddilys.

Gall clercod yr LVT helpu unrhyw un nad yw'n siŵr pa ffurflenni y mae angen iddo eu cwblhau.

A oes rhaid i ymgeisydd dalu ffi i wneud cais?

Nac oes. Ni chodir ffi am y mathau o geisiadau a ddisgrifir yn y llyfryn hwn.

Rhan 2 - Gwneud cais

Beth fydd yn digwydd ar ôl i'r LVT gael ffurflen gais?

Caiff y cais ei gydnabod o fewn 14 diwrnod. Os na fydd yr ymgeisydd yn cael cydnabyddiaeth o fewn 14 diwrnod i anfon y cais, dylai gysylltu â'r swyddfa er mwyn gwneud yn siŵr ei fod wedi cyrraedd.

Wedyn, bydd clerc yn darllen y cais i wneud yn siŵr bod yr ymgeisydd wedi darparu digon o wybodaeth i fwrw ymlaen â'r cais. Os bydd gwybodaeth bwysig ar goll, gall y clerc ysgrifennu at yr ymgeisydd yn gofyn iddo anfon y wybodaeth hon i'r swyddfa.

Caiff copi o'r cais ei anfon at unrhyw un sydd wedi'i enwi'n ymatebydd ar y ffurflen gais.

Sut y bydd yr LVT yn delio â'r achos?

Gall yr LVT benderfynu achosion mewn gwrandawiad, lle bydd ymgeiswyr, ymatebwyr a'u tystion yn bresennol i roi tystiolaeth lafar ac egluro eu hachos yn bersonol.

Fel arall, os bydd pob parti a'r LVT yn cytuno, gellir penderfynu'r achos heb wrandawiad ar sail dogfennau a sylwadau ysgrifenedig yn unig.

Beth sy'n digwydd nesaf?

Pan anfonir cais cyflawn, bydd Cadeirydd yn edrych ar y papurau a ddarparwyd ac yn penderfynu a oes angen cynnal Adolygiad Cyn Treial (PTR) neu a ellir rhoi cyfarwyddiadau yn syth. (Am eglurhad o'r Adolygiad Cyn Treial a chyfarwyddiadau, darllenwch y rhannau nesaf).

Os caiff PTR ei alw, argymhellir bod y partïon yn bresennol.

Os na chaiff PTR ei drefnu a bod parti yn teimlo y byddai gwrandawiad PTR o fudd iddo, gall ysgrifennu at y clerc yn gofyn am un.

Rhan 3 - Sut y bydd yr LVT yn prosesu cais

Beth yw Adolygiad Cyn Treial (PTR)?

Gwrandawiad byr y mae pob parti yn cael gwahoddiad iddo.

Caiff ei gynnal gan Gadeirydd LVT a all weithredu ar ei ben ei hun neu, mewn rhai achosion, gydag un neu ddau aelod arall.

Mae'r PTR 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.

Nid gwrandawiad o'r materion mohono ac ni fydd yr LVT yn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol ar yr achos.

Beth sy'n digwydd yn ystod PTR?

Yn ystod PTR, bydd yr LVT yn edrych ar y cais a'r dogfennau a anfonwyd gydag ef. Bydd pob parti yn cael cyfle i siarad. Diben y PTR yw:

- gweld a yw'r partïon yn cytuno ar unrhyw agweddau ar yr achos;
- gweld a oes unrhyw barti yn gallu cyfaddef rhywbeth am unrhyw ran o'r cais. Os bydd parti yn cyfaddef rhywbeth, caiff ei gofnodi'n ysgrifenedig fel y gall yr LVT ei ddefnyddio yn y gwrandawiad;
- penderfynu pa gamau eraill y mae angen eu cymryd i symud y cais ymlaen at wrandawiad;
- penderfynu a oes modd gwrando'r cais ar y cyd ag unrhyw geisiadau eraill sy'n delio â'r un eiddo/materion, er cyfleustod;
- pennu'r rheolau sylfaenol er mwyn sicrhau y gall y cais gael gwrandawiad effeithlon.

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

Beth yw cyfarwyddiadau?

Cyfarwyddiadau yw'r gorchmynion y mae'r LVT 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.
Mae'r cyfarwyddiadau mwyaf cyffredin fel a ganlyn:

- dynodi pa wybodaeth y bydd ei hangen ar yr LVT ar gyfer y gwrandawiad llawn;
- darparu datganiad ysgrifenedig o achos parti: dogfen yw hon sy'n nodi testun yr anghydfod a chrynodeb o'r dadleuon i gefnogi'r achos hwnnw;
- rhoi copïau o ddogfennau sy'n berthnasol i'r anghydfod i'r partïon eraill sy'n rhan o'r achos;
- ceisio cytuno â'r partïon eraill pa ddogfennau a gaiff eu defnyddio yng ngwrandawiad y cais a'u casglu ynghyd ar ffurf bwndel. Os na ellir dod i gytundeb, gofynnir i bob parti lunio ei fwndel ei hun o ddogfennau. Dylid rhifo tudalennau'r bwndel o ddogfennau er hwylustod;
- cynnwys tystiolaeth arbenigol mewn adroddiad.

Bydd y cyfarwyddiadau hefyd yn nodi amserlen ar gyfer gwrandawiad llawn y cais ac, yn aml, pennir amser i'r LVT archwilio'r eiddo.

Gellir rhoi cyfarwyddiadau dros dro.

Beth yw cyfarwyddiadau dros dro?

Os na chaiff PTR ei gynnal, gall Cadeirydd benderfynu gwneud cyfarwyddiadau dros dro.

Cyfarwyddiadau yw'r rhain na fyddant yn cael eu rhoi ar waith am gyfnod penodol, pythefnos fel arfer. Er mai cyfarwyddiadau dros dro ydynt, gall partïon wneud sylwadau arnynt ac, os ydynt yn dymuno, gallant wneud cais am gyfarwyddiadau gwahanol.

Os bydd cyfarwyddiadau dros dro yn pennu dyddiad gwrandawiad ar gyfer achos ac nad yw'r dyddiad hwnnw yn gyfleus i barti, dylai gysylltu â swyddfa'r LVT cyn gynted â phosibl.

A fydd angen i bartïon gael arbenigwr i'w helpu gyda'u hachos?

Mae hyn yn dibynnu ar y math o achos dan sylw a'i gymhlethdod.

Weithiau, mae angen tystiolaeth arbenigol os yw'r anghydfod yn ymwneud â materion technegol iawn.

Gall cyngor gan brisiwr arbenigol fod yn fuddiol iawn i achos parti.

Os defnyddir tystiolaeth arbenigol ar fater penodol, gofynnir i'r arbenigwr lunio adroddiad sy'n crynhoi'r dystiolaeth cyn y gwrandawiad fel y gall pob parti a'r LVT ystyried y dystiolaeth.

Sut mae'r LVT yn trefnu'r amserlen ar gyfer gwrandawiad achos?

Bydd yr LVT yn gosod terfynau amser ar gyfer cydymffurfio â'r cyfarwyddiadau.

Mae'n hollbwysig bod pawb yn glynu wrth yr amserlen.

Gall unrhyw fethiant i gydymffurfio â'r cyfarwyddiadau amharu ar achos parti ac yn benodol, gall yr LVT roi llai o bwys ar dystiolaeth sy'n hwyr neu dystiolaeth nad yw parti arall yn ei disgwyl.

Gall yr LVT hefyd gynnwys dyddiad ar gyfer gwrandawiad terfynol yr achos mewn cyfarwyddiadau.

Er mwyn pennu dyddiad, rhaid amcangyfrif pa mor hir y mae'r gwrandawiad terfynol yn debygol o bara.

Bydd y broses hon yn haws os gall y partïon roi syniad o sawl tyst y gallent alw arnynt a pha mor hir y mae eu tystiolaeth yn debygol o bara.

Gall yr LVT benderfynu hefyd bod angen archwilio'r eiddo ac os felly, bydd yn cynnwys hynny yn y cyfarwyddiadau hefyd.

A ellir newid dyddiad y gwrandawiad terfynol?

Dylai gwrandawiad gerbron yr LVT gael blaenoriaeth dros ymrwymiadau eraill.

Ar ôl dewis y dyddiad a hysbysu'r partïon, ni fydd yr LVT yn caniatáu gohirio achos oni bai y dangoswyd bod rheswm da iawn dros wneud hynny. Mae hyn yn angenrheidiol er mwyn gweinyddu cyfiawnder i bob parti a sicrhau bod adnoddau'n cael eu defnyddio'n effeithlon yn gyffredinol.

Os bydd parti am wneud cais i ohirio gwrandawiad, dylai anfon cais ysgrifenedig. Dylai anfon copi o'r cais i bob un o'r partïon eraill i'r cais.

Bydd y partïon yn cael hysbysiad ysgrifenedig yn nodi pa un a yw'r cais am ohiriad wedi'i gymeradwyo ai peidio.

A gynhelir unrhyw wrandawiadau eraill cyn y gwrandawiad llawn?

Gall yr LVT drefnu bod rhagor o wrandawiadau PTR yn cael eu cynnal. Gellir penderfynu gwneud hyn yn dilyn cais gan un neu fwy o'r partïon neu am fod yr LVT yn ystyried bod angen un. Hefyd, gall yr LVT drefnu "gwrandawiad rhagarweiniol".

Beth yw gwrandawiad rhagarweiniol?

Mewn achosion eithriadol, efallai y bydd yr LVT yn poeni nad oes ganddo'r pŵer i ddelio â rhai neu bob un o'r materion a godwyd gan yr ymgeisydd.

Mewn achos o'r fath, caiff gwrandawiad rhagarweiniol ei drefnu er mwyn rhoi cyfle i'r partïon gyflwyno sylwadau.

Yn dilyn y gwrandawiad rhagarweiniol, bydd yr LVT yn rhoi penderfyniad ysgrifenedig ynghylch a oes ganddo'r pŵer i fwrw ymlaen â'r achos ac os felly, bydd yn rhoi cyfarwyddiadau.

A ellir tynnu cais yn ôl?

Gall ymgeisydd dynnu ei gais i gyd neu ran ohono yn ôl os nad yw am fwrw ymlaen ag ef mwyach. Os felly, dylai hysbysu'r LVT yn ysgrifenedig ac anfon copi o'r llythyr at bob un o'r partïon eraill.

Beth fydd yn digwydd os bydd y partïon yn dod i gytundeb?

Os bydd y partïon yn cytuno ar bob un o'r materion a godwyd yn y cais a bod yr achos yn cael ei setlo, dylai'r ymgeisydd hysbysu'r LVT yn ysgrifenedig cyn gynted â phosibl. Dylai hefyd ofyn i'r parti arall ysgrifennu at yr LVT i gadarnhau bod yr achos wedi cael ei setlo.

Pan gaiff achos ei setlo fel hyn, caiff ffeil y cais ei chau ac ni fydd angen mynd i wrandawiad.

Pa weithdrefn y mae'r LVT yn ei dilyn er mwyn penderfynu achosion ar sail papurau yn unig?

Os na fydd unrhyw barti yn gwneud cais am wrandawiad a bod yr LVT yn teimlo bod hynny'n briodol, gellir penderfynu'r achos ar sail dogfennau yn unig heb gynnal gwrandawiad.

Fel rheol, dim ond achosion syml a gaiff eu penderfynu ar sail papurau yn unig. Fodd bynnag, mewn egwyddor, nid oes rheswm pam na ddylid defnyddio penderfyniadau papur ar gyfer achosion mwy cymhleth hefyd, yn enwedig materion lle nad oes angen gwneud penderfyniadau ar dystiolaeth a gaiff ei hymladd, er enghraifft.

Os rhoddwyd cyfarwyddyd y gellir penderfynu achos ar sail y papurau yn unig, gofynnir i'r partïon ddarparu'r ddogfennaeth i gyd erbyn dyddiad penodol. Yna bydd LVT yn ystyried yr achos. O dan rai amgylchiadau, efallai y gofynnir am ragor o wybodaeth.

Unwaith y bydd yr LVT wedi gwneud ei benderfyniad, anfonir y penderfyniad at y partïon a bydd yr hawliau apelio a nodir yn y canllawiau hyn yn gymwys i'r penderfyniad hwnnw.

Rhan 4 - Y gwrandawiad a'r penderfyniad

Beth sy'n digwydd yn y gwrandawiad llawn?

Caiff y materion eu clywed a'u penderfynu yn y gwrandawiad llawn.

Mae'n broses drefnus ond anffurfiol.

Mae pob parti yn cael digon o gyfle i egluro ei achos. Fel arfer, bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno ei achos yn gyntaf a bydd y parti arall yn ei ddilyn.

Bydd yr LVT yn cynnwys Cadeirydd ac un neu ddau aelod arall. Bydd o leiaf un aelod o'r LVT yn syrfëwr sy'n arbenigo ar faterion prisio.

Bydd yr LVT yn cymryd gofal i sicrhau bod y ddau barti yn cael gwrandawiad teg ac yn cyflwyno'r pwyntiau y maent am eu gwneud.

Nid diben yr LVT yw cyflwyno achos unrhyw barti ar ei ran.

A fydd hawl gan barti i ofyn cwestiynau yn ystod y gwrandawiad?

Bydd. Ar ôl i bob parti gyflwyno ei achos, gall y parti arall ofyn cwestiynau am y pwyntiau a wnaed. Gall aelodau'r LVT ofyn cwestiynau hefyd. Ar ôl i'r ddau barti roi eu tystiolaeth ac ateb unrhyw gwestiynau, cânt eu gwahodd i grynhoi eu hachosion.

Beth sy'n digwydd pan fo'r tribiwnlys yn cynnal archwiliad?

Efallai y bydd yr LVT am archwilio'r eiddo er mwyn ymgyfarwyddo ag ef.

Yn aml, bydd y cyfarwyddiadau'n nodi amser bras ar ei gyfer. Fel arfer, cynhelir yr archwiliad ar fore'r gwrandawiad. Mewn rhai achosion, bydd yr LVT yn trefnu archwiliad yn ystod neu ar ddiwedd y gwrandawiad.

Mae hawl gan y partïon i fynychu'r archwiliad a thynnu sylw'r LVT at unrhyw agwedd ffisegol ar yr eiddo yr hoffent iddo eu gweld, ond ni allant wneud unrhyw sylwadau; dim ond yn y gwrandawiad y gellir gwneud hynny.

Dim ond ar ôl cael caniatâd y meddiannwr y cynhelir unrhyw archwiliad mewnol o'r eiddo.

<u>Pryd y bydd y partïon yn cael gwybod am benderfyniad yr LVT?</u>

Weithiau, bydd yr LVT yn hysbysu'r partïon o'i benderfyniad ar ddiwedd y gwrandawiad. Fel arfer, fodd bynnag, bydd yr LVT yn cyhoeddi dogfen yn cynnwys ei benderfyniad a'r rhesymau drosto ar ôl y gwrandawiad, o fewn chwe wythnos fel arfer.

<u>A all yr LVT orchymyn bod un parti yn talu costau'r parti arall?</u>

Na. Ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol a chyfyngedig, rhaid i bob parti dalu ei gostau ei hun ar gyfer achos yr LVT. Mae'r amgylchiadau hyn fel a ganlyn:

a) pan fo cais wedi'i wrthod am ei fod yn wacsaw neu'n flinderus neu'n enghraifft o gamddefnyddio'r broses mewn ffordd arall;

neu

b) pan fo parti, ym marn yr LVT, 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.

Ymhellach, hyd yn oed mewn achos o'r fath, ni all yr LVT ddyfarnu swm o fwy na £500.

Mae rheolau penodol yn caniatáu i landlord adennill rhai o'r costau sydd ynghlwm wrth baratoi i ryddfreinio. Gall partïon ofyn i'r LVT benderfynu swm y costau hyn, os oes anghydfod yn eu cylch neu ansicrwydd ynghylch swm costau o'r fath.

<u>Os bydd parti yn anfodlon ar benderfyniad yr LVT, sut y gall apelio?</u>

Gall parti apelio yn erbyn penderfyniad LVT i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Rhaid cael caniatâd i apelio gan yr LVT dan sylw neu'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Rhaid gwneud cais am ganiatâd i apelio i'r LVT yn gyntaf o fewn 21 diwrnod i'r dyddiad yr anfonwyd y penderfyniad at y partïon, er y gall yr LVT ymestyn y cyfnod hwnnw, mewn achosion eithriadol, os gwneir cais am estyniad o fewn y cyfnod hwnnw.

Dylai’r cais nodi'r rhesymau dros apelio.

Ni fydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn derbyn unrhyw gais am ganiatâd i apelio oni bai bod caniatâd wedi cael ei wrthod gan yr LVT yn gyntaf.

Os bydd yr LVT yn gwrthod rhoi caniatâd, mae gan bartïon 14 diwrnod i geisio caniatâd gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Gweler y canllawiau pellach ar y broses apelio.

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

Mae holl benderfyniadau'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl/LVT 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 arbennig o berthnasol gan ei bod 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 berthnasol hefyd gan ei bod 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,
Cleppa Park,
Casnewydd
NP10 8BD
Tel: 0300 025 2777
E-bost: rpt@llyw.cymru

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