Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru Adroddiad Blynyddol 2024 – 2025

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Cynnwys

Rhagair		1
Adran 1	Amdanom ni	3
Adran 2	Perfformiad a Chynnydd	7
Adran 3	Ein Cwsmeriaid	17
Adran 4	Blaenoriaethau Busnes	18
Adran 5	Gwariant	19

OGL © Hawlfraint y Goron 2025, Llywodraeth Cymru, WG52728, ISBN digidol 978-1-80633-365-3
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg

Rhagair

Hwn yw fy adroddiad cyntaf ers cael fy mhenodi'n Llywydd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Rwy'n ddiolchgar i'm rhagflaenydd, Richard Payne, am yr holl waith a wnaeth yn ystod y cyfnod y bûm yn Is-lywydd, a hefyd pan drosglwyddwyd yr awenau i mi. Hoffwn ddymuno'n dda iddo yn ei rôl newydd.

Mae Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru wedi parhau i gael amrywiaeth eang o geisiadau. Yn y flwyddyn ddiwethaf, cafwyd cyfanswm o 112; roedd 26 ohonynt yn geisiadau a ymddangosodd gerbron y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, roedd 58 ohonynt yn achosion Prisio Lesddaliadau ac roedd 28 ohonynt yn achosion yn ymwneud â rhenti. Fel y nodwyd y llynedd, mae penderfyniadau ynghylch rhenti yn ymwneud yn bennaf â chodiadau rhent mewn contractau wedi'u trosi o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar flaen y gad o ran ymdrin â deddfwriaeth benodol yng Nghymru, yn cynnwys Deddf Tai (Cymru) 2014. Mae penderfyniadau pob achos ar gael ar wefan y Tribiwnlys ar gyfer unrhyw ddarllenydd sydd â diddordeb.

Ym mis Mehefin 2023, cynhyrchodd Llywodraeth Cymru Bapur Gwyn yn ymwneud â 'System dribiwnlysoedd newydd i Gymru' ac mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad wedi cael eu hystyried. Ymhlith y cynigion ceir strwythur siambr arfaethedig ar gyfer tribiwnlysoedd datganoledig Cymru a thribiwnlys apêl newydd arfaethedig i Gymru. Os bydd Deddf yn cael ei phasio maes o law gan y Senedd i weithredu'r cynigion, bydd yn gam arwyddocaol arall i Gymru o ran datblygu ei hawdurdodaeth a'i system gyfiawnder weinyddol ei hun ochr yn ochr â'r llysoedd a'r tribiwnlysoedd hynny sy'n parhau i fod o dan gylch gwaith Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Fawrhydi. Hyd yn hyn, nid oes unrhyw ddeddfwriaeth wedi'i phasio i'r perwyl hwn a rhagwelir bellach y bydd hyn yn cael ei gynnwys ym mlwyddyn gyntaf tymor newydd y Senedd yn 2026.

Mae'r patrwm gweithio sefydledig ar gyfer y tribiwnlys bellach yn cynnwys yn bennaf wrandawiadau fideo o bell dros Teams, gydag aelod-Syrfëwr yn mynychu archwiliadau safle pan fo angen; ynghyd â nifer llai o wrandawiadau wyneb yn wyneb. Ymddengys fod y patrwm hwn yn gweithio'n dda i ddefnyddwyr/ymgyfreithwyr, aelodau a staff y tribiwnlys. Mae'n debygol iawn y bydd y patrwm hwn yn parhau i gael ei roi ar waith yn y dyfodol.

Ym mis Tachwedd 2024, cynhaliodd y tribiwnlys ei gynhadledd flynyddol dros Teams ac fe'i mynychwyd gan lawer o bobl. Fel yn y gorffennol, bu'n ddigwyddiad hyfforddi gwerthfawr a gwerth chweil i'r aelodau a'r staff fel ei gilydd.

Ers i'r adroddiad diwethaf gael ei lunio gan Richard Payne, y Llywydd ar y pryd, bu cryn newid ymhlith yr aelodaeth. Ym mis Ebrill 2024, ymddiswyddodd Richard fel Llywydd ar ôl cael swydd gyflogedig amser llawn gyda'r Tribiwnlys Iechyd Meddwl.

Fel Is-lywydd, ysgwyddais rôl y Llywydd Dros Dro hyd nes imi fod yn ddigon ffodus i gael fy mhenodi'n Llywydd ym mis Medi 2024 yn dilyn proses ddethol y Comisiwn Penodiadau Barnwrol.

Rydym wedi derbyn ymddiswyddiad gan Alison Scott, Cadeirydd Cyfreithiol hirsefydlog. Er ei bod yn byw ac yn gweithio yn Hong Kong, rhoddodd yn hael o'i hamser a mynychodd ein cynadleddau a'n gwrandawiadau wyneb yn wyneb yn gyson pan oedd yn ôl yn y DU. Mae Alison wedi rhoi sawl blwyddyn o wasanaeth gwerthfawr i'r tribiwnlys a bydd pob un ohonom yn gweld ei heisiau.

Rwy'n ddiolchgar i Andrew Lewis FRICS, Kerry Watkins FRICS a Hefin Lewis FRICS am gytuno i fod yn Syrfewyr Arweiniol. Bydd y rôl hon yn cynnwys hyfforddi aelod-Syrfewyr newydd.

Llwyddodd ymarfer trawsdocynnu ar gyfer penodi Barnwyr Tribiwnlys newydd i ddwyn ffrwyth, a phenodwyd Gwyn Davies, Caroline Hunter, Bernadette MacQueen, Lachlan Fraser a Patricia Tueje – pob un ohonynt yn Farnwyr Tribiwnlys profiadol mewn awdurdodaethau eraill. Mae pob un ohonynt wedi ymgymryd â hyfforddiant sefydlu ac wedi arwain achosion. Yn y cyfnod byr ers eu penodi, maent wedi dod yn aelodau gwerthfawr o'r tribiwnlys.

Mae ymarferion recriwtio'r Comisiwn Penodiadau Barnwrol wedi dechrau mewn perthynas â phenodi aelod-Syrfewyr newydd a phenodi Is-lywydd, a disgwylir y canlyniadau yn 2025. O ran y mater cyntaf, hoffwn ddiolch i Hefin Lewis FRICS, un o'n Syrfewyr Arweiniol; ac o ran yr ail fater, hoffwn ddiolch i Colin Green, Barnwr Tribiwnlys. Mae'r ddau wedi bod yn amhrisiadwy gan fy nghynorthwyo i lunio cwestiynau senario ar gyfer y cyfweliadau a hefyd o ran fy nghynorthwyo'n gyffredinol tra bûm yn Llywydd Dros Dro, ac yna ar ôl imi gael fy mhenodi'n Llywydd.

Yn ogystal â bod yn flwyddyn arwyddocaol yn sgil ymddiswyddiad Richard Payne fel Llywydd, bu 2024/25 yn flwyddyn arwyddocaol hefyd oherwydd absenoldeb salwch Liz Williams, ein gweinyddwr achosion, sydd wedi fy nhywys ers imi gael fy mhenodi'n gadeirydd cyfreithiol yn 2019. Yn ystod y cyfnod hwn, cawsom gymorth deheuig gan holl gydweithwyr Uned Tribiwnlys Cymru o dan arweiniad Bedwyr Fychan, yn cynnwys y gweithwyr achosion Caio Bowen, Jennifer Higson a Gethin Rees. Rwy'n ddiolchgar dros ben iddynt am eu parodrwydd i gynorthwyo, gan sicrhau bod modd i'r tribiwnlys weithredu'n effeithlon.

Yn olaf, pleser yw cadarnhau bod Liz Williams wedi dychwelyd i'r gwaith erbyn hyn. Ar ran holl aelodau Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru, hoffwn estyn croeso cynnes iddi yn ôl i'w rôl lle bydd, fel arfer, yn sicrhau bod popeth yn mynd rhagddo'n ddidrafferth.

Trefor Lloyd
Llywydd

Adran 1 – Amdanom ni

Yn yr adran hon:

- Sail y Tribiwnlys
- Swyddogaethau'r Tribiwnlys
- Awdurdodaeth y Tribiwnlys
- Rheoliadau'r Tribiwnlys
- Proses y Tribiwnlys
- Aelodau'r Tribiwnlys
- Penodiadau ac Ymddeoliadau
- Cysylltu â'r Tribiwnlys
- Mynediad at y Tribiwnlys

Sail y Tribiwnlys

Mae Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn dribiwnlys annibynnol a sefydlwyd i ddatrys anghydfodau'n ymwneud ag eiddo lesddaliadol a rhentu preifat.

Sefydlwyd Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru o dan Ddeddf Tai 2004 fel y sefydliad ambarél sy'n gyfrifol am Bwyllgorau Asesu Rhenti, Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl.

Prif nod Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yw:

- darparu gwasanaeth cwsmeriaid costeffeithiol, sy'n perfformio'n dda, i ddefnyddwyr y tribiwnlys a'i aelodau,
- sicrhau bod pob agwedd ar waith y tribiwnlys yn cael ei weinyddu mewn ffordd sy'n sicrhau dyfarniad teg, annibynnol ac amserol,
- gweithredu o fewn y fframwaith deddfwriaethol sy'n berthnasol yng Nghymru.

Swyddogaethau'r Tribiwnlys

Mae'r Pwyllgorau Asesu Rhenti yn delio ag anghydfodau sy'n ymwneud â'r canlynol:

- Rhent – rhenti teg; a
- Rhenti'r farchnad – dan denantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr.

Mae'r Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau yn delio ag anghydfodau'n ymwneud â'r canlynol:

- Anghydfodau'n ymwneud â lesddaliadau;
- Taliadau gwasanaeth lesddaliadau;
- Rhyddfreinio lesddaliadau ac ymestyn lesoedd ar gyfer tai a fflatiau;
- Ceisiadau cymdeithasau tenantiaid am gydnabyddiaeth.

Mae'r Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl yn delio ag anghydfodau'n ymwneud â'r canlynol:

- Gorchmynion rheoli anheddau gwag;
- Gorchmynion rheoli interim a therfynol;
- Trwyddedu tai amlfeddiannaeth a thrwyddedu dethol eiddo preswyl arall;
- System mesur iechyd a diogelwch ar gyfer tai;
- Cartrefi mewn parciau;
- Safleoedd sipsiwn a theithwyr awdurdodau lleol, a
- Trwyddedu o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, Rhentu Doeth Cymru.

Awdurdodaeth y Tribiwnlys

Mae awdurdodaeth Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru wedi'i bennu yn y ddeddfwriaeth ganlynol:

Pwyllgorau Asesu Rhenti:

- Deddf Rhenti 1977;
- Deddf Tai 1988;
- Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, a
- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau:

- Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985;
- Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987;
- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967;
- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993; a
- Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl:

- Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013;
- Deddf Tai 2004, a
- Deddf Tai (Cymru) 2014.

Rheoliadau'r Tribiwnlys

Mae'r rheoliadau sy'n llywodraethu gweithdrefnau'r tribiwnlys wedi'u cynnwys yn y ddeddfwriaeth ganlynol:

- Rheoliadau Pwyllgorau Asesu Rhenti (Cymru a Lloegr) 1971;
- Rheoliadau Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau (Gweithdrefn) (Cymru) 2004;
- Rheoliadau Gweithdrefnau a Ffioedd Tribiwnlys Eiddo Preswyl (Cymru) 2016, a
- Rheoliadau Cartrefi Symudol (Rheolau Safle) (Cymru) 2014.

Proses y Tribiwnlys

I wneud cais neu apêl, rhaid ichi lenwi ac anfon y ffurflen gais berthnasol at Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Anogir ceisiadau drwy e-bost ond byddant hefyd yn cael eu derbyn ar ffurf copi caled a anfonir drwy'r post neu a ddanfonir â llaw. Codir ffi ymgeisio a/neu ffi gwrandawiad am rai mathau o geisiadau y mae Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn delio â nhw.

Cyn pob gwrandawiad Tribiwnlys bron, bydd panel y Tribiwnlys yn archwilio'r eiddo sydd dan sylw yn y cais. Bydd angen i'r Tribiwnlys ymweld â'r safle i ystyried ei stad a'i gyflwr neu unrhyw agweddau ffisegol a fydd yn ei helpu i ddod i benderfyniad.

Mewn gwrandawiad tribiwnlys, bydd panel y Tribiwnlys yn cynnwys cadeirydd cyfreithiol gymwys, 1 aelod proffesiynol, neu 2 aelod proffesiynol mewn rhai achosion (yn dibynnu ar gymhlethdod yr achos), ac 1 aelod lleyg. Fel arfer, cynhelir gwrandawiadau tribiwnlys yn gyhoeddus a chânt eu cynnal yn agos at yr eiddo dan sylw.

Bydd y Tribiwnlys yn cyhoeddi ei benderfyniadau ar wefan Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Gellir apelio i'r Uwch Dribiwnlys yn erbyn penderfyniadau Pwyllgorau Asesu Rhenti, Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl ar sail gyfyngedig. Rhaid cael caniatâd gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru i apelio i'r Uwch Dribiwnlys ar gyfer penderfyniadau a wneir gan Dribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl.

Ceir gwybodaeth a chanllawiau llawn am y tribiwnlys a'i weithdrefnau ar wefan Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru. Fel arall, cysylltwch ag ysgrifenyddiaeth y tribiwnlys i gael rhagor o wybodaeth neu os hoffech gael cyhoeddiadau mewn fformat gwahanol. Mae'r manylion cyswllt i'w gweld ar dudalen 8.

Aelodau'r Tribiwnlys

Yr Arglwydd Ganghellor sy'n gyfrifol am benodi ac ailbenodi cadeiryddion a Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am benodi ac ailbenodi aelodau proffesiynol a lleyg. Mae Gweinidogion Cymru hefyd yn gyfrifol am enwebu llywydd ac is-lywydd y tribiwnlys o blith panel y cadeiryddion. Gwneir penodiadau yn dilyn hysbysebu swyddi gwag a chynnal cyfweliadau cystadleuol – gan y Comisiwn Penodiadau Barnwrol ar gyfer cadeiryddion, a chan Lywodraeth Cymru ar gyfer yr aelodau eraill.

Y Llywydd a'r Is-lywydd	Y rhain yw arweinwyr barnwrol y tribiwnlys.
Cadeiryddion	Cyfreithwyr yw'r rhain ac maent yn gyfrifol am gynnal achosion mewn gwrandawiadau a chynghori'r tribiwnlys ynglŷn â materion cyfreithiol. Bydd y cadeirydd yn ysgrifennu penderfyniadau ac yn rhoi cyfarwyddiadau lle bo angen.
Aelodau Proffesiynol	Syrfewyr a phriswyr sy'n dod ag ystod eang o wybodaeth a phrofiad perthnasol i bob gwrandawiad.
Aelodau Lleyg	Maent yn dod ag ystod eang o wybodaeth a phrofiad perthnasol arall gyda nhw i bob gwrandawiad.
Ysgrifenyddiaeth	Mae'r gwaith gweinyddu o ddydd i ddydd wedi'i ddirprwyo'n bennaf i'r ysgrifenyddiaeth, sy'n delio â'r holl waith papur rhagarweiniol ac yn prosesu ceisiadau i'r tribiwnlys. Mae'r ysgrifenyddiaeth yn ymgynghori â'r cadeirydd ynghylch yr holl bwyntiau cyfreithiol sy'n codi yn ystod camau rhagarweiniol yr achos cyn y gwrandawiad ac yn trosglwyddo dyfarniadau a chyfarwyddiadau'r cadeirydd yn ysgrifenedig i'r partïon. Mae'r ysgrifenyddiaeth yn gweithredu fel pwynt cyswllt ar gyfer cadeiryddion, aelodau a defnyddwyr y tribiwnlys ac yn mynd i rai gwrandawiadau i helpu i gynnal yr achosion yn effeithlon.

Penodiadau ac Ymddeoliadau

Cafodd 5 o aelodau Cyfreithiol eu trawsdocynnu o Loegr yn ystod 2024-2025.

Hyfforddiant

Oherwydd tywydd garw, cynhaliwyd digwyddiad hyfforddi blynyddol y tribiwnlys ar-lein ym mis Tachwedd 2024.

Cysylltu â'r Tribiwnlys

Dyma fanylion cyswllt y Tribiwnlys:

Cyfeiriad y Tribiwnlys:	Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru Oak House, Vaughan Court Parc Cleppa Casnewydd NP10 8BD
Llinell Gymorth y Tribiwnlys:	03000 252777
E-bost y Tribiwnlys:	rpt@llyw.cymru
Gwefan y Tribiwnlys:	tribiwnlyseiddopreswyl.llyw.cymru

Mynediad at y Tribiwnlys

Mae'r Tribiwnlys yn fodlon cyfathrebu â chi yn y Gymraeg neu Saesneg. Os nad oes siaradwr Cymraeg ar gael ar unwaith, byddwn yn trefnu i aelod o staff y Tribiwnlys sy'n siarad Cymraeg eich ffonio'n ôl.

Gallwch ddewis cynnal eich gwrandawiad Tribiwnlys yn y Gymraeg neu'r Saesneg. Os nad Cymraeg na Saesneg yw eich iaith gyntaf a'ch bod am siarad yn eich iaith gyntaf yn ystod y gwrandawiad, gallwn drefnu i gyfieithydd fod yn bresennol. Os bydd angen dehonglwr iaith arwyddion arnoch yn y gwrandawiad, byddwn yn trefnu hynny.

Os oes gennych chi neu unrhyw un a ddaw gyda chi i'r gwrandawiad unrhyw ofynion eraill o ran hygyrchedd neu fynediad, a allai effeithio ar ein trefniadau ar gyfer y gwrandawiad, byddwn yn darparu ar gyfer hynny.

Er mwyn gallu trefnu i gael dehonglwr/cyfieithydd neu er mwyn darparu ar gyfer unrhyw anghenion ychwanegol sydd gan y mynychwyr, rhaid rhoi digon o rybudd i'r ysgrifenyddiaeth.

Adran 2 – Perfformiad a Chynnydd

Yn yr adran hon:

- Niferoedd ac ystadegau
- Adolygiadau ac apeliadau pellach
- Cyflawni yn erbyn dangosyddion perfformiad allweddol
- Cwynion

Niferoedd ac Ystadegau

Mae blwyddyn Tribiwnlys yn rhedeg o fis Ebrill i fis Mawrth.

Caiff yr ystadegau canlynol eu coladu:

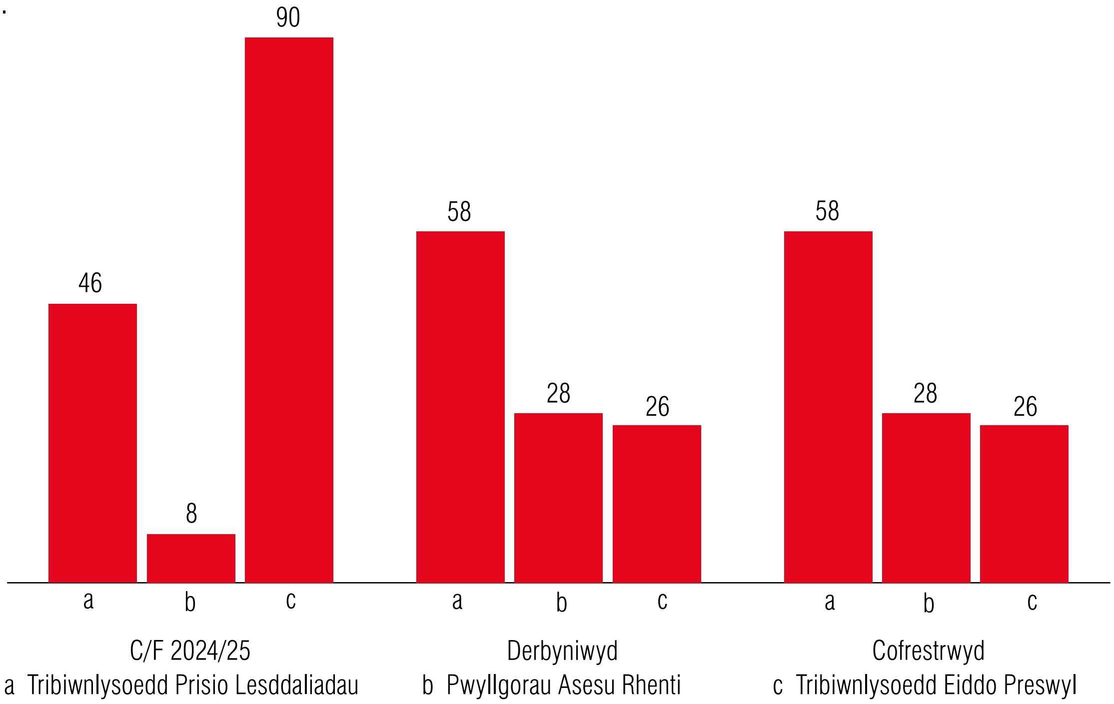
- nifer y ceisiadau a ddaeth i law ac a gofrestrwyd;
- y mathau o geisiadau a ddaeth i law ac a gofrestrwyd;
- nifer y ceisiadau a gwblhawyd;
- canlyniadau'r ceisiadau.

2.1 Nifer y Ceisiadau a Ddaeth i Law ac a Gofrestrwyd 2024-2025

Yn ystod y flwyddyn rhwng mis Ebrill 2024 a mis Mawrth 2025, cafodd y tribiwnlys gyfanswm o 112 o geisiadau. Hefyd, fe wnaeth y Tribiwnlys gario 32 o geisiadau drosodd o 2023-24. Cofrestrodd y tribiwnlys yr holl geisiadau a ddaeth i law (sef 112) yn ystod 2024-2025.

Mae'r siart isod yn dangos y niferoedd ym mhob awdurdodaeth tribiwnlys a ddaeth i law ac a gofrestrwyd yn 2024-2025 a'r ceisiadau a gariwyd drosodd o 2023-2024.

.



2.2 Nifer y Ceisiadau a Gofrestrwyd yn 2024-2025 a'r Math o Gais

Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau – maent yn delio â cheisiadau i apelio yn erbyn anghydfodau'n ymwneud â lesddaliadau, taliadau gwasanaeth lesddaliadau, rhyddfreinio lesddaliadau ac ymestyn lesoedd ar gyfer tai a fflatiau, a chais cymdeithasau tenantiaid am gydnabyddiaeth. Mae'r tabl isod yn nodi data am bob cais a ddaeth i law o dan awdurdodaeth y tribiwnlys.

Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2024-25
Anghydfodau sy'n ymwneud â lesddaliadau	
Pennod 1, Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 – Hawl i Reoli	1
Atodlen 11, Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 – Pennu Atebolrwydd i Dalu neu Amrywio Tâl Gweinyddu	3
Adran 168 (4), Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 – Torri Cyfamod neu Amod mewn Les	3
Pridiannau ystadau – rhwymedigaeth i dalu	
Adran 20 C, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Adennill Costau	2
Rhan IV, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Amrywio Les(oedd)	2
Adran 24, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Penodi Rheolwr	1
Tâl Gwasanaeth Lesddaliadol	
Adran 27 A, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Taliadau Gwasanaeth	17
Adran 20 ZA, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Gweinyddu'r holl Ofynion Ymgynghori neu unrhyw rai ohonynt	9
Rhyddfreinio Lesddaliadau	
Adran 21(1)(ba), Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – Gorchymyn Costau Rhesymol	
Adran 21(1)(a), Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – Pennu Prisiau Taladwy	1
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – Adnewyddu Lesddaliadau	8
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – Landlord ar goll	1
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – Costau Rhesymol	5
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – Rhyddfreinio	2
Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – Rhyddfreinio ar y Cyd	
Cymdeithas Tenantiaid	
Adran 29, Deddf Landlord a Thenant 1985 – Cydnabod Cymdeithas Tenantiaid	1
Adran 21, Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 – Telerau a Rhent Tir	
Hepgor ffioedd	
Adran 15, Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967 – Adolygu Rhent Tir	
Cyfanswm	**56**

Pwyllgorau Asesu Rhenti – maent yn delio â cheisiadau i apelio rhenti – rhenti teg, atgyfeiriadau a wneir gan y swyddfa renti a rhenti'r farchnad – dan denantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr. Mae'r tabl isod yn rhoi data am bob apêl a ddaeth i law o dan awdurdodaeth y tribiwnlys.

Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2024-25
Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016	23
Rhenti Teg – Atgyfeiriadau gan y Swyddog Rhenti	5
Cyfanswm	**28**

Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl – maent yn delio â cheisiadau ynghylch gorchmynion rheoli anheddau gwag, gorchmynion rheoli interim a therfynol, trwyddedu, systemau mesur iechyd a diogelwch ar gyfer tai, cartrefi symudol a safleoedd sipsiwn a theithwyr awdurdodau lleol. Mae'r tabl isod yn rhoi data am bob apêl a ddaeth i law o dan awdurdodaeth y tribiwnlys.

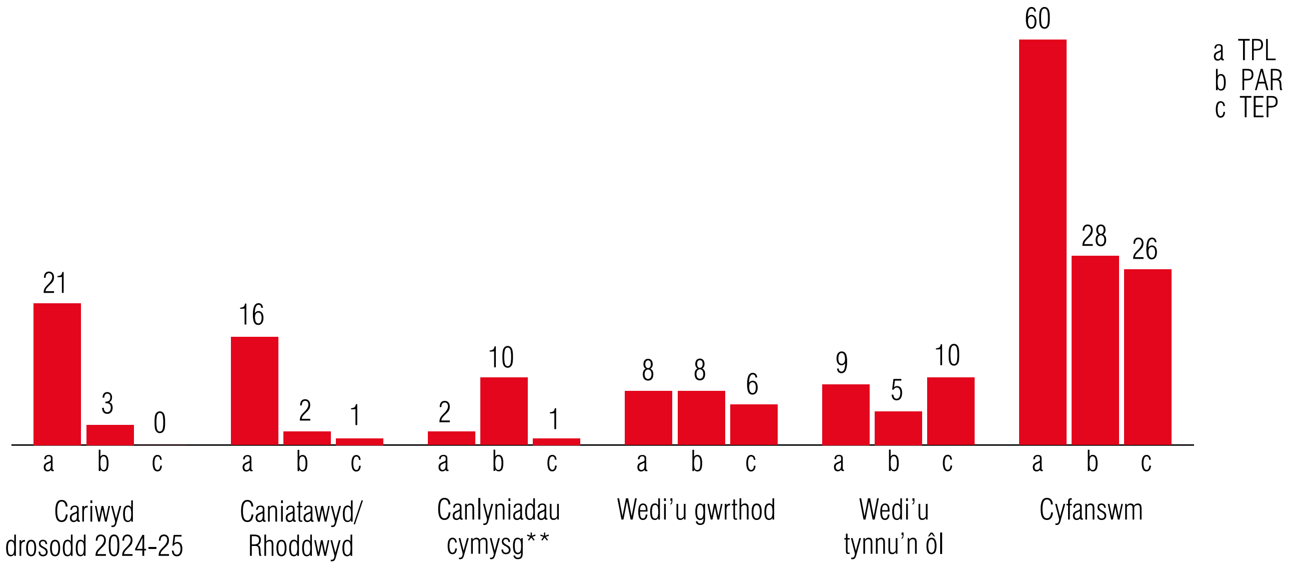
Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2024-25
Gorchmynion Rheoli	
Gorchmynion rheoli	
Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag	
Gorchmynion Ad-dalu Rhent/Atal Rhent	4
Esemptiad dros dro	
Gorlenwi	
Penderfyniadau ynghylch Tai Amlfeddiannaeth	
Deddf Tai 2004 – Adran 27 – Gwrthod Dyfarnu Grant	5
Hysbysiadau gwella/gorchmynion gwahardd	6
Adennill Treuliau gan Awdurdodau Lleol	
Cartrefi Symudol – Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013	
Hepgor ffioedd	
Adran 7(4)(b) – Trwydded Safle – penderfyniad i ddyroddi	2
Adran 12(2) – Trwydded Safle – penderfyniad i osod amodau	
Adran 14(1) – amrywio neu wrthod amod trwydded gan awdurdod lleol	
Adrannau 17(2) a 23(1) – Hysbysiad cydymffurfio gan awdurdod lleol	
Adrannau 21(9) a 23(1) – Camau brys gan yr awdurdod lleol	
Adrannau 22(7) a 23(1) – gorchymyn awdurdod lleol am dreuliau	
Adran 28(2) – Nid yw'r sawl sy'n rheoli'r safle yn berson cymwys a phriodol	
Adran 29(6) – Penderfyniad awdurdod lleol nad yw person yn gymwys a phriodol	
Adran 30(5) – Penderfyniad awdurdod lleol i benodi rheolwr interim	
Adran 33(6)(c) – Gorchymyn ad-dalu, gan feddiannydd safle didrwydded	
Adran 49(5) – Datganiad ysgrifenedig o delerau cytundeb	
Adran 50(2) – Cytuno ar delerau mewn perthynas â materion Rhan 2 Atodlen 2	

Apeliadau a Gofrestrwyd yn ôl Math	2024-25
Adran 50(3)(a) neu 50(3)(b) – Dileu/amrywio telerau ymhlyg	
Adran 54 – unrhyw fater arall o dan y ddeddf	2
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 7(1)(a) neu Bennod 4 Paragraff 40(1)(a) – Effaith niweidiol	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 5, 6, 7(1)(b) – Terfynu cytundeb	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 10(3) – Gorchymyn gwrthod Perchennog y Safle	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 13(3) – Gorchymyn gwrthod i atal rhodd	
Atodlen 2 Pennod 4 Paragraff 42(8) – cymeradwyo aseiniad cytundeb y meddiannydd	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(1) a (2) – adleoli cartref symudol i lain arall dros dro	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(3) – gorchymyn i ddychwelyd cartref symudol i'w lain gwreiddiol	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(1)(b) a 17(6)(a) – pennu ffi newydd am y llain	7
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 18(1)(a)(iii) – gwelliannau i'w hystyried wrth adolygu'r ffi am y llain	
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(15) a (16) – y perchennog i ad-dalu'r gwahaniaeth rhwng yr hen ffi a'r ffi newydd am y llain	
Adran 52(9) a (10) a Rheoliad 10(1) Rheoliadau Cartrefi Symudol 2014 – bwriad arfaethedig i wneud, amrywio neu ddileu rheolau'r safle	
Adran 52(9) a (10) a Rheoliad 17(1) Rheoliadau Cartrefi Symudol 2014 – methiant perchennog y safle i gyflwyno rheolau safle newydd neu ddiwygiedig, neu hysbysiad dileu, mewn pryd	
Cyfanswm	26

2.3 Nifer y Ceisiadau yn 2024-2025 yn ôl Canlyniad

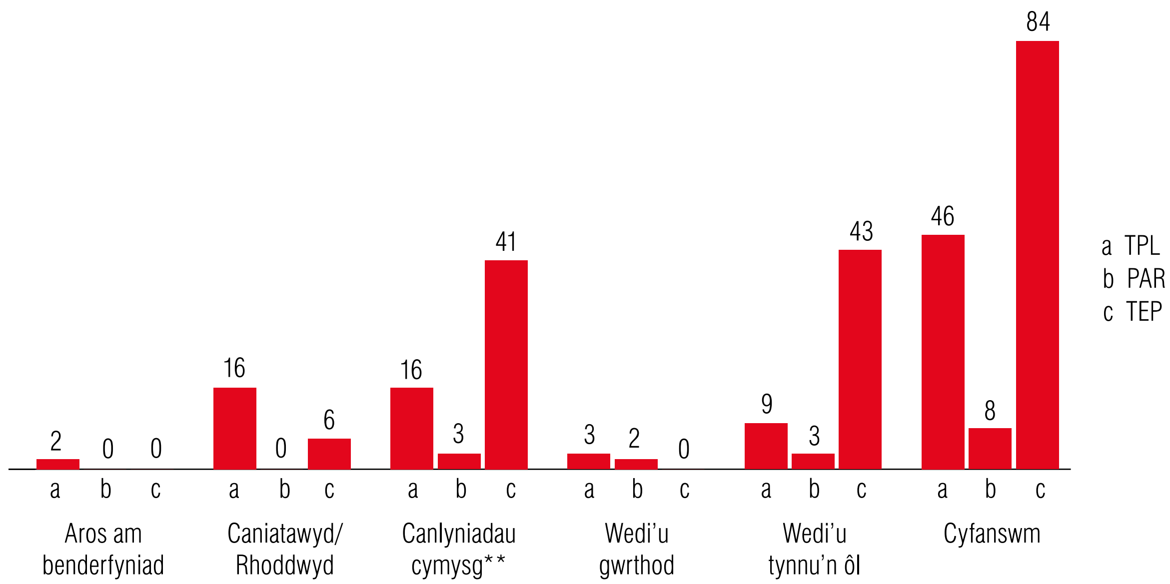
Ystyrir bod achos terfynol yn gais sydd wedi'i gwblhau:

- os yw'r ceisydd wedi'i dynnu'n ôl; neu
- os ceir gwrandawiad lle mae'r Tribiwnlys yn dod i benderfyniad mewn perthynas â'r cais.



** Canlyniadau Cymysg – pan ganiateir rhan o'r cais, ond nid y cyfan.

2.4 Canlyniadau'r ceisiadau a gariwyd drosodd o 2023-2024



** Canlyniadau Cymysg – pan ganiateir rhan o'r cais, ond nid y cyfan.

2.5 Nifer y Ceisiadau a Ddaeth i Law yn 2024-2025 yn ôl Math a Chanlyniad

Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau

Math	Cariwyd drosodd	Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Wedi'u gwrthod	Wedi'u tynnu'n ôl	Cyfanswm
Anghydfodau'n ymwneud â lesddaliadau						
Clara Atodlen 11	3					3
Clara Adran 168(4)	1	1			1	3
Clara Pennod 1	1					1
L&T Adran 20C	2					2
L&T Rhan IV		1		1		2
L&T Adran 24	1					1
Tâl Gwasanaeth Lesddaliadol						
L&T Adran 27 A	7		1	4	5	17
L&T Adran 20 ZA	1	7		1		9
Rhyddfreinio Lesddaliadau						
LRA Adran 21(1)(ba)						
LRA Adran 21(1)(a)		1				1
LRH&UD – adnewyddu lesddaliad	1		1		6	8
LRH&UD – Landlord ar goll		1				1
LRH&UD – Costau					5	5
LRH&UD – Rhyddfreinio	1	1				1
Rhyddfreinio ar y Cyd	1					
Cymdeithas Tenantiaid						
L&T Adran 29	1					1
Arall						
LRH&UD Adran 21						
Pridiannau ystadau						
LVT Hepgor ffioedd						
LRA Adran 15						
Cyfanswm	**20**	**12**	**2**	**6**	**17**	**57**

*Ewch i adran 2.2 i weld teitlau llawn y ceisiadau

Pwyllgorau Asesu Rhenti

Math	Cariwyd drosodd	Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Wedi'u gwrthod	Wedi'u tynnu'n ôl	Cyfanswm
Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016	3	2	6	8	5	24
Rhenti Teg		1	4			5
Cyfanswm	**3**	**3**	**10**	**8**	**5**	**29**

Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl

Math	Cariwyd drosodd	Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Wedi'u gwrthod	Wedi'u tynnu'n ôl	Cyfanswm
Gorchmynion Rheoli						
Gorchmynion rheoli						
Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag						
Gorchmynion Ad-dalu Rhent a Gorchmynion Atal Rhent	2	1		1		4
Esemptiad dros dro						
Gorlenwi						
Penderfyniadau ynghylch tai amlfeddiannaeth						
Gwrthod rhoi trwydded (a.27)	1			1	3	5
Hysbysiadau gwella/ Gorchmynion gwahardd	2			1	3	6
Adennill Treuliau gan Awdurdodau Lleol						
Cartrefi Symudol						
Hepgor ffioedd						
Adran 7(4)(b)	2					2
Adran 12 (2)						
Adran 14 (1)						
Adrannau 17(2) a 23(1)						
Adrannau 21(9) a 23(1)						

Math	Cariwyd drosodd	Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Wedi'u gwrthod	Wedi'u tynnu'n ôl	Cyfanswm
Adrannau 22(7) a 23(1)						
Adran 28 (2)						
Adran 29 (6)						
Adran 30 (5)						
Adran 33(6)(c)						
Adran 49 (5)						
Adran 50 (2)						
Adran 50(3)(a) neu 50(3)(b)						
Adran 54	1			1		2
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 7(1)(a)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 5, 6, 7(1)(b)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 10(3)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 13(3)						
Atodlen 2 Pennod 4 Paragraff 42(8)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(1) a (2)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 14(3)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(1)(b) a 17(6)(a)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraff 18(1)(a)(iii)						
Atodlen 2 Pennod 2 Paragraffau 17(15) a (16)			1	2	4	7

Math	Cariwyd drosodd	Caniatawyd	Canlyniadau cymysg	Wedi'u gwrthod	Wedi'u tynnu'n ôl	Cyfanswm
Adran 52(9) a (10) a Rheoliad 10(1) MHR						
Adran 52(9) a (10) a Rheoliad 17(1) MHR						
Cyfanswm	**8**	**1**	**1**	**6**	**10**	**26**

Yn ystod 2024-25, cafwyd 56 diwrnod gwrandawiad yn Nhribiwnlysoedd Eiddo Preswyl Cymru. Diwrnodau gwrandawiad yw pan fydd panel yn ymgynnull i wrando ar dystiolaeth gan y partïon sy'n berthnasol i'r cais hwnnw:

Math	Hyd (diwrnodau)
Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau	25 Diwrnod gwrandawiad
Pwyllgorau Asesu Rhenti	6 Diwrnod gwrandawiad
Tribiwnlysoedd Eiddo Preswyl	17 Diwrnod gwrandawiad

Cynhaliwyd 9 cynhadledd ar bapur. Cynadleddau ar bapur yw pan fydd y panel yn ymgynnull i benderfynu heb i'r partïon fod yn bresennol.

Adolygiadau ac apeliadau pellach

Gall partïon wneud cais am adolygiad o benderfyniad y Tribiwnlys ar sail gyfyngedig.

Caiff partïon Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau a Thribiwnlysoedd Eiddo Preswyl wneud cais i'r Tribiwnlys am ganiatâd i apelio i'r Uwch Dribiwnlys os ydynt yn credu bod penderfyniad y Tribiwnlys yn anghywir ar bwynt cyfreithiol. Gall Pwyllgorau Asesu Rhenti wneud cais yn uniongyrchol i'r Uwch Dribiwnlys.

Cafwyd 6 chais am apêl yn ystod 2024-2025. Gwrthodwyd pob cais am apêl. Ni chaniatawyd i unrhyw un ohonynt apelio i'r Uwch Dribiwnlys. Gwnaed un apêl i'r Uwch Dribiwnlys, ac rydym yn aros am y canlyniad.

Cyflawni yn erbyn dangosyddion perfformiad allweddol

Er mwyn monitro pa mor effeithiol y darperir gwasanaethau, mae gennym ddangosyddion perfformiad allweddol sy'n ceisio mesur dwy agwedd allweddol ar ein gwaith, sef: cyflymder ein gwasanaeth ac ansawdd y gwasanaeth drwy fodlonrwydd cwsmeriaid.

Er mwyn mesur cyflymder ein gwasanaeth, mae gennym gyfres o ddangosyddion perfformiad sylfaenol sy'n seiliedig ar yr amser a gymerir i brosesu ceisiadau – o gael y cais i wrando ar y cais neu ei waredu.

Er mwyn mesur bodlonrwydd cwsmeriaid, defnyddiwyd dangosydd sy'n deillio o arolygon cyfnodol o gwsmeriaid a anfonwyd gyda phenderfyniadau'r Tribiwnlys.

Cyflymder ein gwasanaeth

Targed: Delio â 95% o'r ceisiadau a gofrestrir neu'r ymholiadau cyn-cofrestru o fewn 10 diwrnod gwaith i dderbyn ffurflen gais	Cyrhaeddwyd y targed mewn 100% o achosion
Targed: Ymateb i 95% o'r holl ohebiaeth o fewn 10 diwrnod gwaith i'w derbyn	Cyrhaeddwyd y targed mewn 97% o achosion
Targed: Rhestru 95% o wrandawiadau o fewn 40 diwrnod gwaith i'r cofrestriad	Cyrhaeddwyd y targed mewn 95% o achosion
Targed: Cyhoeddi 100% o'r hysbysiadau o wrandawiad o fewn 20 diwrnod i'r gwrandawiad	Cyrhaeddwyd y targed mewn 100% o achosion
Targed: Cyhoeddi 90% o benderfyniadau o fewn 30 diwrnod i'r gwrandawiad	Cyflawnwyd y targed mewn 80% o achosion
Targed: Rhyddhau 95% o geisiadau o fewn 18 mis	Cyrhaeddwyd y targed mewn 95% o achosion

Cwynion

Ni dderbyniodd y Tribiwnlys unrhyw gwynion ffurfiol ynglŷn â'r broses weinyddol yn ystod 2024-2025.

Adran 3 – Ein Cwsmeriaid

Yn yr adran hon:

- Arolwg o fodlonrwydd cwsmeriaid

Mae'r Tribiwnlys yn ymdrechu i wella'r gwasanaeth a ddarperir i gwsmeriaid ac mae'n anelu at roi ein cwsmeriaid wrth galon a chraidd popeth a wnawn.

Mae canlyniadau'r arolwg o fodlonrwydd cwsmeriaid yn ein galluogi i gael gwell dealltwriaeth o anghenion ein cwsmeriaid, gan roi cipolwg gwerthfawr inni ar yr hyn y mae'r Tribiwnlys yn ei wneud yn dda, yn ogystal â thynnu sylw at y meysydd hynny lle mae angen i'r Tribiwnlys wella.

Mae'r Tribiwnlys yn cyflwyno ffurflen bodlonrwydd cwsmeriaid gyda'i benderfyniadau, ond ni ddaeth unrhyw ffurflenni o'r fath i law yn ystod 2024-2025.

Adran 4 – Blaenoriaethau Busnes

Yn yr adran hon:

- Blaenoriaethau busnes ar gyfer 2025-2026

Mae'n bwysig i'r Tribiwnlys barhau i ddatblygu er mwyn darparu'r gwasanaeth gorau posibl i'n defnyddwyr. Mae'r adran hon yn ymwneud â'r modd y bydd y Tribiwnlys yn adeiladu ar ei gyflawniadau trwy ganolbwyntio ar flaenoriaethau busnes a'n hymrwymiad i'n defnyddwyr.

Blaenoriaethau Busnes 2025-2026

- Parhau i sicrhau bod llywydd y tribiwnlys yn ymateb i ymgynghoriadau Llywodraeth Cymru sy'n effeithio ar waith Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.
- Parhau i fonitro a diweddaru Gwefan Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru.
- Darparu gwasanaeth effeithiol ac effeithlon, gan fodloni dangosyddion perfformiad allweddol.
- Trefnu cynhadledd hyfforddi flynyddol ar gyfer aelodau'r tribiwnlys, gan nodi ac ymateb i anghenion hyfforddi, yn cynnwys hyfforddiant yn ymwneud â deddfwriaeth newydd.
- Pennu a chynllunio gwerthusiad o aelodau'r tribiwnlys.

Adran 5 – Gwariant

Yn yr adran hon:

- Gwariant ar gyfer 2024-2025

Gwariant ar gyfer 2024-2025

Cynnwys	Swm*
Cyfanswm Costau Rhedeg y Tribiwnlys†	£364,400
Y Gyfran a Briodolir i Hyfforddiant	£18,400

* talgrynnwyd i'r £100 agosaf
† Ni chynhwysir unrhyw gostau staff gweinyddol