

TEITL: GORFODI GORCHMYNION MEDDIANNU A GWEITHDREFNAU ALINIO YN Y LLYS SIROL A'R UCHEL LYS

Ymgynghoriad yw hwn gan y Pwyllgor Rheolau Trefniadaeth Sifil

Mae'r ymgynghoriad hwn yn dechrau ar 14 Chwefror 2019

Mae'r ymgynghoriad hwn yn cau ar 2 Mai 2019

Cyflwyniad

Mae'r Pwyllgor Rheolau Trefniadaeth Sifil (CPRC) yn ystyried a ddylid gwneud diwygiadau i Ran 83 o'r Rheolau Trefniadaeth Sifil, yn enwedig rheolau 83.13 a 83.26.

Mae'r ymgynghoriad hwn wedi'i anelu at bob defnyddiwr a darpar ddefnyddwyr o'r system gyfiawnder sifil yng Nghymru a Lloegr a'r rheini y mae'r broses yn effeithio arnyn nhw neu y maen nhw'n ymwneud â'r broses o orfodi meddiant. Yn fwy penodol, mae wedi'i anelu at landlordiaid a thenantiaid, codwyr a rhoddwyr morgais, y proffesiwn cyfreithiol, asiantaethau gorfodi, sefydliadau cynghori a chynrychioladol a'r farnwriaeth yng Nghymru a Lloegr.

Mae rhestr o'r prif gyrff proffesiynol a'r grwpiau cynrychioladol yr ymgynghorir â hwy ar ddiwedd y ddogfen hon. Ni fwriedir i'r rhestr hon fod yn gyflawn nag yn unigryw a chroesewir ymatebion gan unrhyw un sydd â diddordeb mewn, neu sydd â barn ar y pwnc a drafodir yn y papur hwn.

Manylion cyswllt/Sut i ymateb

Mae'r CPRC yn gwahodd ymatebion ysgrifenedig gan ddefnyddwyr a darpar ddefnyddwyr o'r system gyfiawnder sifil yng Nghymru a Lloegr. Yn fwy penodol, gwahoddir ymatebion gan unigolion proffesiynol cyfreithiol, asiantaethau gorfodi, busnesau, unigolion, sefydliadau cynrychiadol ac asiantaethau cynghori yng Nghymru a Lloegr.

Dylai ymatebion gyrraedd dim hwyrach na 5pm ar xxx . Gellir anfon ymatebion i'r ymgynghoriad dros e-bost neu yn y post. Dyma'r manylion:

E-bost: CPRCconsultation@justice.gov.uk. Noder. Cofiwch nodi "Enforcement of Possession Orders and alignment of procedures in the County Court and High Court / Gorfodi Gorchmynion Meddiannu a gweithdrefnau alinio yn y Llys Sirol a'r Uchel Lys" yn y llinell ar gyfer pwnc eich e-bost.

Yn y post: Carl Poole, Ysgrifennydd i Bwyllgor y Rheolau Trefniadaeth Sifil, Post Point 9.23, Ministry of Justice, 102 Petty France, London SW1H 9AJ

Noder:

Fformat cyflwyno: Os yw'n fwiad gennych i anfon dogfen PDF, byddai'n ddefnyddiol pe byddech yn gallu anfon dogfen Word hefyd er mwyn ein helpu wrth ddadansoddi'r ymatebion. Dim ond y ddogfen PDF fyddwn ni'n ei defnyddio fel y ddogfen ymateb.

Cwynion a sylwadau: Os oes gennych chi unrhyw gwynion neu sylwadau ynghylch yr ymgynghoriad, cysylltwch ag ysgrifennydd y CPRC yn y cyfeiriad uchod.

Dosbarthu a chopïau ychwanegol: Mae copïau o'r ddogfen ymgynghori'n cael eu hanfon at wahanol randdeiliaid; mae rhestr wedi'i chynnwys ar ddiwedd y ddogfen hon. Nid yw'r rhestr hon yn gyflawn nag yn unigryw – croesewir ymatebion gan unrhyw un sydd â diddordeb yn, neu farn ar y pwnc. Gellir cael copïau ychwanegol gan yr ysgrifennydd fel y nodir uchod.

Grwpiau cynrychioladol: Gofynnir i grwpiau cynrychioladol roi crynodeb o'r bobl a'r sefydliadau y maen nhw'n eu cynrychioli pan maent yn ymateb.

Cyfrinachedd: Mae'n bosibl y bydd gwybodaeth a ddarperir fel ymateb i'r ymgynghoriad hwn, gan gynnwys gwybodaeth bersonol, yn cael ei chyhoeddi neu ei datgelu yn unol â'r trefniadau mynediad at wybodaeth (yn bennaf, Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 (FOIA), Deddf Diogelu Data 1998 (DPA) a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004). Pe byddai'n well gennych i ni gadw'r wybodaeth a gyflwynwch yn gyfrinachol, cofiwch bod yna - o dan yr FOIA - God Ymarfer statudol y mae awdurdodau cyhoeddus yn gorfod cydymffurfio ag ef sy'n ymdrin, ymysg pethau eraill, â rhwymedigaethau at gyfrinachedd. Yn sgil hyn, byddai'n ddefnyddiol pe byddech yn gallu egluro i ni pam eich bod yn ystyried bod yr wybodaeth yr ydych wedi'i hanfon atom yn gyfrinachol. Os cawn ni gais i ddatgelu'r wybodaeth, byddwn yn ystyried eich eglurhad yn llawn ond ni allwn sicrhau y gellir cadw'r wybodaeth yn llwyr gyfrinachol mewn pob amgylchiad. Ni fydd yr ymwadiad cyfrinachedd a gewch gan eich system TG chi, ynddo ei hun, yn cael ei ystyried yn rhwymedigaeth ar y CRPC. Eiddo y CRPC fydd y data personol yn unol â'r DPA ac yn y rhan helaeth o amgylchiadau, golyga hyn na fydd eich data personol yn cael ei ddatgelu i drydydd partion.

Amlinellir yr egwyddorion y dylai cyrff cyhoeddus eu mabwysiadu wrth ymgysylltu â rhanddeiliaid wrth ddatblygu polisi a deddfwriaeth yn egwyddorion yr ymgynghoriad a hynny yn

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/492132/20160111_Consultation_principles_final.pdf

Saesneg: Mae papur ymgynghori ar gael yn y Saesneg hefyd – cliciwch ar y ddolen hon [insert link]

I gael rhagor o wybodaeth am y Cynllun Iaith, cliciwch ar y ddolen hon:

www.gov.uk/government/publications/moj-welsh-language-scheme-2018

Gyda phwy ydyn ni'n ymgynghori?

Yn **Atodiad A** o'r papur hwn, mae rhestr nad yw'n gyflawn o'r rheini y byddwn ni'n ymgynghori â hwy. Wedi dweud hynny, nid yw'n fwriad i'r rhestr hon fod yn gyflawn nag yn unigryw – croesewir ymatebion gan unrhyw un sydd â diddordeb neu sydd â barn ar y mater sy'n cael ei drafod yn y papur hwn.

Rhagair

Mae'r Pwyllgor Rheolau Trefniadaeth Sifil ("CPRC") yn gyfrifol, o dan ddarpariaethau Deddf Trefniadaeth Sifil 1997 ("Deddf 1997"), am wneud rheolau llys sy'n llywodraethu'r arferion a'r gweithdrefnau i'w dilyn yn yr Uchel Lys a'r Llys Sirol, ac i wneud hynny gyda golwg ar sicrhau bod y system gyfiawnder yn addas, yn deg ac yn effeithiol, ac nid yn unig mae'r rheolau'n syml ond yn cael eu mynegi mewn dull syml hefyd. O ganlyniad, mae'r CPRC yn awyddus i adolygu'r Rheolau Trefniadaeth Sifil a'u gweithrediadau ac yn ystyried a ydynt yn diwallu ac yn parhau i ddiwallu'r amcanion hynny. O dan adran 3 Deddf 1997, mae'r CPRC, cyn gwneud y Rheolau, yn ymgynghori â phersonau y maent yn ystyried sy'n briodol.

Un maes y mae'r Rheolau Trefniadaeth Sifil yn ymddangos i fod yn anfoddhaol yw ym maes gorfodi gorchmynion meddiannu. Mae yna ddwy system wahanol, anghyson, yn yr Uchel Lys ac yn y Llys Sirol. Yn y Llys Sirol, mae yna system o weithredu gweinyddol a beiliaid sy'n cael eu penodi gan y llys, sy'n golygu oedi sylweddol (er anfantais i berchnogion eiddo) er gyda chostau cyfyngedig, a gweithdrefn anffurfiol anstatudol sy'n rhoi rhybudd ymlaen llaw i feddianwyr eu bod yn cael eu troi allan. Yn yr Uchel Lys, mae yna system lle mae'r farnwriaeth yn rhan ohoni a Swyddogion Gorfodi Uchel Lys allanol, gyda llai o oedi, ond mwy o gost, a mwy o ddarpariaeth gyfyngedig i feddianwyr i roi rhybudd ymlaen llaw o'r achos. Mae'r gwahaniaethau rhwng y ddwy system a gwendidau pob un, yn enwedig o ran oedi, cost a diffyg rhybudd i'r rheini sy'n cael eu troi allan (ac sydd â hawliau i wneud cais i'r llys) wedi cael eu nodi mewn nifer o benderfyniadau barnwrol hanesyddol a diweddar ac mewn adroddiadau diweddar hefyd, gan gynnwys Adroddiad Terfynol *The (Briggs) Civil Courts Structure Review* a oedd yn argymhell y dylai bod o leiaf cytundeb rhwng prosesau gweithredu'r asiantaethau gorfodi.

Mae'r CPRC yn cydnabod bod eisiau taro'r cydbwysedd cywir; er enghraifft, ar yr un llaw, gallai bod arno'r tenant sawl mis o rent i'r landlord ac, o ganlyniad, mae mewn dyled o ganlyniad i'r ôl-ddyledion, ac ar y llaw arall, dylai tenantiaid neu feddianwyr eraill wybod os a phryd y maent yn cael eu troi allan fel y gallant wneud trefniadau neu wneud eu cynrychiolaethau eu hunain i'r llys. Dylai pob parti gael ei drin yn deg a chyda pharch. Er bod y mater hwn yn codi yn bennaf yng nghyd-destun preswylwyr, mae'n ymestyn hefyd i eiddo masnachol lle yr ystyrir bod gwahanol ystyriaethau'n codi.

Felly, rwy'n edrych ymlaen at dderbyn ac ystyried y farn a fynegir ynghylch yr amrywiol gynigion a'r cwestiynau a amlinellir ac a ofynnir yn yr Ymgynghoriad hwn.



Yr Arglwydd Ustus Coulson

Dirprwy Bennaeth Cyfiawnder Sifil

Crynodeb Gweithredol

Mae'r Rheolau Trefniadaeth Sifil (CPR), a wneir gan y Pwyllgor Rheolau Trefniadaeth Sifil (CPRC), yn llywodraethu prosesau mewn llysoedd sifil gan gynnwys gorfodi gorchmynion llys, ac felly, gorchmynion meddiannu. Mae'r ymgynghoriad hwn yn cael ei gyflawni o dan adran 3 Deddf Gweithdrefnau Sifil 1997 gan fod y CPRC yn bryderus y dylai'r Rheolau ynghylch gorchmynion meddiannu gael eu diwygio, ond yn dymuno cael barn y rheini sydd yn defnyddio'r llysoedd a darpar ddefnyddwyr, a'r rheini o bosib yr effeithir arnynt cyn penderfynu pa newidiadau (os o gwbl) y dylid eu gwneud i'r rheolau a'r system fel ac y mae hi.

Bwriad y cynigion yn yr ymgynghoriad hwn yw gwella'r broses o orfodi gorchmynion meddiannu er mwyn ei diweddarau gyda system gyfiawnder fodern sy'n agored ac yn dryloyw ac nid yn unig yn cyd-fynd ag anghenion yr hawlydd ond gydag anghenion y diffynnydd hefyd ac unrhyw un arall yr effeithir arno.

Mae'r papur hwn yn disgrifio'r canlynol yn yr ymgynghoriad:

Cynigion yn ymwneud â'r canlynol:

1. y weithdrefn bresennol yn y Llys Sirol ynghylch gorfodi, bod 'rhybudd i feddianwyr' (Ffurflen N54) ynghylch dyddiad ac amser troi allan yn cael ei ddanfôn i'r eiddo cyn bod statws statudol a chyffredinol yn cael ei roi i'r adfeddiant;
2. alinio'r weithdrefn ar gyfer gorfodi gorchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys a'r Llys Sirol; gan ofyniad tebyg o rybudd i feddianwyr o'r dyddiad a'r amser y mae'r troi allan yn digwydd yn cael ei ddanfôn i'r eiddo cyn bod y tenant yn cael ei droi allan, yn cael ei gyflwyno mewn achosion gorfodi yn yr Uchel Lys;

Ac ymhellach, y cwestiynau canlynol:

3. yn arbennig (ond nid yn ddarostyngedig iddo) os na chaiff cynnig 2 uchod ei fabwysiadu; a ddylai yna fod rheolau o unrhyw fath o Reol (CPR) neu Gyfarwyddyd Ymarfer ynghylch yr angen i gyfiawnhau trosglwyddo rhwng y Llys Sirol a'r Uchel Lys at ddibenion gorfodi (ac yn wir, ai hyn a ddylai fod yr achos beth bynnag)
4. os caiff cynnig 2 uchod ei fabwysiadu; a oes angen cael gwared ar y caniatâd barnwrol i orfodi'r rhan fwyaf o orchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys;
5. os caiff cynnig 2 ei fabwysiadu ai peidio, a ddylai fod yna unrhyw ddarpariaethau ynghylch y canlynol:
 - (i) dylai ceisiadau am drosglwyddiad gael eu gwneud wrth roi'r rhybudd i'r diffynnydd a/neu
 - (ii) dylid cyflwyno ceisiadau dilynol am atal neu atal dros dro orchymyn meddiannu i'r Llys Sirol yn hytrach nag i'r Uchel Lys a/neu
 - (iii) dylai adfer costau gael eu cyfyngu i lefel ffioedd Llysoedd Sirol yn unig;

6. o ran y cais am Warrant neu Writ meddiannu; os yw'r ymgeisydd yn cadarnhau bod yr holl feddianwyr wedi cael rhybudd digonol o'r gweithdrefnau (a/neu ar rai agweddau arnynt fel y bwriad i orfodi gorchymyn meddiannu) fel y gall y meddianwyr ymgeisio am ryddhad.

O dan y newidiadau arfaethedig, bydd gan orchymyn meddiannu y mae beili neu Swyddog Gorfodi'r Uchel Lys yn ei weithredu yr un broses hysbysu a bydd y meddianwyr yn cael gwybodaeth ynghylch y troi allan ymlaen llaw fel y gallant asesu eu hawliau a gwneud cais i'r llys am unrhyw ryddhad sydd ar gael a/neu wneud trefniadau priodol eraill.

Mae'r cynigion yn rhagweld y bydd y weithdrefn yn parhau i fod o dan reolaeth y llys a bydd barnwr, o dderbyn cais, yn gallu diwygio (a hyd yn oed cael gwared ar) y gofynion ar gyfer y rhybudd ac mewn achosion priodol, hyd y rhybudd.

Ni fydd y cynigion yn effeithio ar orfodi mewn achosion o dresmasu llwyr oni bai, efallai, bod y tresbaswyr yn perthyn i gategori arbennig (fel, o bosib, mae'r meddianwyr yn berthnasau i denant sydd wedi marw).

Byddai'r cynigion hefyd yn effeithio ar eiddo masnachol ac mae'r cwestiwn yn codi a oes yna unrhyw reswm teg dros eu heithrio.

Os yw'r cynigion ynghylch y rhybudd o'r troi allan yn cael ei roi ymlaen llaw o dan weithdrefnau'r Llys Sirol a'r Uchel Lys yn cael eu mabwysiadu, yna, mae yna gwestiwn pellach ynghylch a oes angen dod a'r gofyniad presennol i ben lle mae angen i'r Uchel Lys gael caniatâd barnwrol i orfodi'r achos.

Mae'r cwestiynau hefyd yn ymgysylltu â'r mater, a yw'r cynigion yn cael eu rhoi ar waith neu beidio, a ddylid cael unrhyw angen penodol i gyfiawnhau trosglwyddo o'r Llys Sirol i'r Uchel Lys at ddibenion gorfodi, ac, os oes angen am hynny, a oes yna ffactorau penodol y dylid eu nodi sy'n berthnasol i gwestiwn o'r fath.

Mae'r cwestiynau hefyd yn ymdrin â rhai agweddau penodol ar y broses gan gynnwys y ffurf ac ystyr tystysgrifaeth y meddianwyr yn cael rhybudd o'r trafodion, y llys priodol ar gyfer y meddiannwr i wneud y cais am ryddhad, a chostau adfer, ac a ddylid rhoi'r prif gynigion ar waith ai peidio.

Cyflwyniad

Gall landlord, codwr morgais neu berson arall sydd â budd mewn eiddo ofyn i'r Llys (fel arfer, y Llys Sirol, ond mewn rhai amgylchiadau, yr Uchel Lys) am orchymyn meddiannu ar amrywiaeth eang o seiliau, ond yn fwy na dim, lle mae tenant neu fenthyciwr morgeisiwr wedi torri eu cytundeb, er enghraifft, nid ydynt wedi talu eu rhandaliadau rhent neu forgais, neu nid ydynt wedi gadael yr eiddo yn dilyn diwedd eu tenantiaeth neu nid ydynt wedi ad-dalu eu morgais yn dilyn terfyn y tymor. Gall y llys wneud gorchymyn meddiannu am yr eiddo yn, mewn egwyddor, yn effeithiol yn erbyn yr holl feddianwyr (boed hwy'n bartïon yn yr achos ai peidio); er, mewn llawer o achosion, rhai preswyl a masnachol, mae'n bosibl bod gan y tenant neu'r benthyciwr hawl cydnabyddedig neu statudol i ofyn am ryddhad gan y llys, ac mae'n bosibl bod yna feddianwyr eraill, nad ydynt eto yn bartïon i'r achos, allai fod a'u hawliau eu hunain. Os nad yw'r tenant, y benthyciwr neu unrhyw feddianwyr eraill yn gadael yr eiddo yn ôl y cyfarwyddyd, gall yr hawlydd wneud cais i'r Llys Sirol am Warrant Meddiannu wedi'i gyfeirio at feiliaid y Llys Sirol neu i'r Uchel Lys am Writ Meddiannu wedi'i gyfeirio at Swyddog Gorfodi'r Uchel Lys ("HCEO"), iddyn nhw orfodi gorchymyn meddiannu drwy droi allan. Nid yw'r Rheolau presennol ar gyfer gorfodi gorchymynion meddiannu yn gwahaniaethu rhwng eiddo preswyl a masnachol.

Mae'r Ddogfen Ymgynghori yn nodi amryw o wahaniaethau rhwng, ac mae'n amlinellu cynigion ymgynghori i alinio y prosesau ar gyfer gorchymynion meddiannu eiddo rhwng y Llys Sirol a'r Uchel Lys. I raddau, ystyriwyd y gwahaniaethau hyn gan yr Arglwydd Ustus Briggs (fel ag yr oedd bryd hynny) yn ei Adroddiad Terfynol ynghylch yr Adolygiad o Strwythurau Llysoedd Sifil a lle, er ei fod o blaid uno prosesau gorfodi, ei argymhelliad oedd bod, dros-dro o leiaf, y dylid ceisio cael uniad (paragraff 10.25) ond ar yr amod bod beiliaid Llys Sirol a HCEO sy'n cael eu cyfarwyddo'n breifat yn cael gorfodi (paragraff 10.32). Mae yna hefyd ddiwygiadau posibl eraill sydd wedi'u hamlinellu.

Yn y Llys Sirol, mae'r broses yn cael ei llywodraethu gan y CPR83.26 sy'n darparu ar gyfer gwneud cais am gyflwyno Gwarant sy'n llwyr weinyddol yn unig, ond, mae gweithdrefn Ffurflen N54 wedi cael ei chyflwyno fel modd y gall y Llys roi rhybudd i'r meddianwyr o'r dyddiad a'r amser y byddant yn cael eu troi allan. Wedi dweud hynny, dim ond ar sail eithaf anffurfiol y cyflwynwyd y dull hwn yn dilyn beirniadaeth farnwrol o absenoldeb gofyniad o'r fath. Roedd gan yr ymatebion a ddaeth i law ynghylch ymgynghoriad 2018 "Cardiff v Lee" ynghylch gorchymyn meddiannu ataliedig fwyafrif yn nodi eu bod hwy o'r farn bod y weithdrefn hon yn amddiffyn meddianwyr yn ddigonol.

Yn yr Uchel Lys, ac eithrio mewn achosion morgeisi (a thresbaswyr), mae'r broses yn cael ei llywodraethu gan CPR83.13, ac mae'n rhoi i'r Llys, fel gweithdrefn farnwrol, i fod wedi penderfynu bod y meddianwyr wedi cael "rhybudd digonol o'r achos" i allu gwneud cais am ryddhad" cyn bod y Writ yn cael ei gyflwyno; ond mae'r mwyafrif o benderfyniadau'r Uchel Lys wedi dehongli'r ddarpariaeth hon fel un sydd ag effaith bendant a bod angen dim ond rhybudd anffurfiol o'r bwriad i weithredu'r brosesu troi allan. Yn ymarferol, mae'n creu baich sylweddol ar Feistri'r Uchel Lys i ymdrin â cheisiadau ar bapur heb rybudd heb gael prin dim budd ymarferol i'r meddianwyr. Nid oes yna unrhyw beth sy'n gyfwerth i weithdrefn Ffurflen N54 o unrhyw rybudd yn cael ei roi ar gyfer y troi allan ei hun; ac mae'n atebol i gymryd lle heb unrhyw rybudd ymlaen llaw i'r meddianwyr.

Fodd bynnag, er ei bod hi'n arferol mai Llys Sirol sy'n cyflwyno trafodion meddiannu, dros y ddegawd ddiwethaf, mae cynnydd wedi bod yn y rheini sy'n dymuno cael gorchymynion meddiannu er mwyn gallu trosglwyddo'r trafodion i'r Uchel Lys at ddibenion gorfodi.

Mae yna amrywiaeth o ysgogiadau posibl am hyn, ac maent yn cael eu crybwyll yn Adroddiad Briggs ac yn yr Adroddiad Ymgynghorai Allanol diweddar ar gyfer y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol ("MCHLG"), a gyhoeddwyd fel rhan o'i Alwad am Dystiolaeth diweddar ynghylch Llys Tai posibl. Yr un sy'n cael ei grybwyll fwyaf yw'r dyhead am brydlondeb (fel Writ, gall arwain at bron â bod gorfodaeth ar unwaith) yn enwedig mewn amgylchiadau lle mae'r ymgyfreitha blaenorol wedi bod yn llafurus ond hefyd, lle mae yna ôl-ddyledion sylweddol (e.e. eu taliadau morgais eu hunain, analluedd i ail-osod neu i werthu ayb.) ac mae'r meddiannwr (sydd o bosibl heb unrhyw adnoddau i orfodi yn eu herbyn) yn cael ei ystyried yn chwarae'r system ac yn mwynhau, i raddau, cartref am ddim. Wedi dweud hynny, mae ysgogyddion posibl wedi cael eu crybwyll gan gynnwys materion fel (i) llawer mwy o rym ar ran yr HCEO na beiliaid (gan arwain at roi ar waith ar yr ymweliad cyntaf yn fwy tebygol o fod yn effeithiol) ac (ii) yr ymdrech i herio neu i gael gwared ar y gorchymyn meddiannu neu ei orfodi yn llai o lawer (o ganlyniad i er enghraifft (a) absenoldeb rhybudd Ffurflen N54 llawn (b) cyflymder cymharol y broses). Serch hynny, mae costau uwch y broses (a chostau allai gofyn amdanynt gan y meddiannwr, o leiaf os ydynt yn llwyddo i gael gwared neu i roi i'r neilltu eu cais eu hunain). Roedd Briggs (paragraffau 10.29 - 10.32) wrth ystyried yr amrywiaeth bwyntiau hyn yn arbennig o bryderus bod y model beiliaid Llysoedd Sirol sy'n cael eu cyflogi gan y wladwriaeth ddim yn cael ei ariannu na'i redeg yn ddigon da gan achosi "*gravely afflicted in its quality by delays and under-performance*" (10.32) a lle'r oedd "*often repeated assertion that the County Court bailiff service suffers from unacceptable delays... went entirely unchallenged*" (10.29). Mae dogfennaeth y MCHLG yn cyfeirio at brosiect GLITEM mewnlol sydd wedi'i ddylunio i roi mwy o amser i Feiliaid ac o ganlyniad, lleihau oedi ond nid yw'n glir pa mor ymarferol yw hyn a beth fyddai'r amserlen. Er gwaethaf bodolaeth mentrau MHCLG a GLITEM, mae'r CPRC wedi penderfynu symud ymlaen gyda'r Ymgynghoriad gan ei fod yn gysylltiedig ag anghysonderau yn y CPR eu hunan.

Weithiau, gwneir ceisiadau trosglwyddo ffurfiol ond yn aml, maent yn cael ei gwneud yn anffurfiol mewn gwrandawriad meddiannu (a lle nad yw'r diffynnydd yn bresennol) yn dilyn y barnwr yn penderfynu gwneud y gorchymyn meddiannu. Mae barn yn amrywio ynghylch a oes angen rhybudd o'r cais i drosglwyddo i'r diffynnydd, er, gellir dadlau mai hon yw'r rheol gyffredinol o dan CPR23.4 (a chyda hawl rydd i ymgeisio i roi o'r neilltu orchymyn trosglwyddo a wneir heb rybudd o dan CPR23.8-11 er y byddai defnyddio hawl o'r fath yn anarferol). Mae CPR30.4 yn datgan bod rhaid rhoi rhybudd o orchymyn trosglwyddo i'r holl bartïon.

Hefyd, mae barn yn amrywio yn y Fainc Ranbarthol os oes angen rheswm digonol (y tu allan i'r arferol) er mwyn gwneud y gorchymyn trosglwyddo. Mae'r awdurdodaeth o dan adran 42(2) Deddf y Llys Sirol 1984 yn un cyffredinol; er bod CPR30.2(2) yn disgrifio rhestr nad yw'n un cynhwysol o faterion y dylai'r llys roi sylw iddynt ond sydd â pherthnasedd cyfyngedig o ran trosglwyddo at ddibenion gorfodi. Wedi dweud hynny, yn *Partridge v Gupta 2017 EWHC 2110 (@ para 69*, er bod llawer o ddadlau wedi bod ynghylch y cais am drosglwyddiad, cadarnhaodd Mr Ustus Foskett ddatganiad gan Feistr Yoxall bod y cais i drosglwyddo a'r gorchymyn dilynol yn "hollol arferol". Mae llawer iawn o Farnwyr Rhanbarth yn gyndyn o drosglwyddo i'r Uchel Lys ac eithrio'r penderfyniad yn *Gupta*, a (lle mae amgylchiadau o ragfarn i'r meddianwyr lle nodwyd ymhellach) mai yn *Ali v Channel 5 : 2018 EWHC 298*. Mae'r diffyg rhybudd a'r gost ychwanegol o orfodaeth yr HCEO yn aml yn cael eu hystyried yn ffactorau pwysig, ac mae rhai Barnwyr Rhanbarth yn cynnwys darpariaethau diogelu yn eu gorchymynion (pethau fel atal unrhyw geisiadau yn y dyfodol am gostau gan yr hawlydd i'r hyn y byddai wedi codi o dan broses y Beili a/neu gofyn am fynd ati i roi blaen-rybudd cyfwerth o'r troi allan fel y mae o dan broses N54 y Llys Sirol). Mae'n bosibl y byddai'n cael ei ystyried bod amrywiaeth mewn arferion yn annymunol a bod angen canllawiau cliriach i'r rheolau gan greu mwy o gysondeb. Wedi dweud hynny, mae'n bosibl bod yna lai o reswm dros ofyn am gyfiawnhad os caiff arferion yr Uchel Lys eu hunioni gyda rhai'r Llys Sirol ac eraill pe byddai'r cynigion yn cael eu mabwysiadu fel eu bod yn diogelu'r meddianwyr.

Efallai ei bod hi'n werth nodi oherwydd pryderon ynghylch gordefnyddio'r weithdrefn drosglwyddo, mae'r Uwch-feistr (Mainc y Frenhines) wedi cyhoeddi Nodyn Ymarfer dyddiedig 21 Mawrth 2016 sy'n rhoi cyfarwyddyd ynghylch bod angen i geisiadau trosglwyddo gael eu gwneud yn y Llys Sirol yn hytrach na (fel sy'n bosibl, mewn theori, o dan y CPR) i'r Uchel Lys.

Mae yna egwyddor cyffredinol pwysig iawn y dylid cydymffurfio â gorchmynion llysoedd ac y dylai'r diffynyddion i'r ymgyfreitha fod yn ymwybodol o'r ffaith ac a thermau'r gorchmyn meddiannu. Wedi dweud hynny, mae'r gyfraith gyffredin a'r statud yn rhoi i denantiaid a meddianwyr eraill hawliau i geisio rhyddhad mewn amrywiaeth o sefyllfaoedd hyd yn oed pan fydd gorchmyn meddiannu wedi cael ei wneud, a chan gynnwys lle mae'r meddiannwr heb gael ei wneud yn barti i'r ymgyfreitha. Mae'r llysoedd yn ymwybodol wrth ystyried cais am feddiant bod unigolyn, yn y pen draw, yn cael ei wneud yn ddigartref (neu'n colli ei eiddo arall) ac felly, mae sicrhau bod y partion sy'n rhan o'r achos yn cael y cyfle i ymateb ac i amddiffyn yr hawliad, os yw'n bosibl. Ac, os nad oes yna amddiffyniad, maent yn cael digon o amser i wneud trefniadau amgen. Pwrpas beiliaid y Llys Sirol neu Swyddogion Gorfodi'r Uchel Lys sy'n mynychu troi allan, yw, wrth gwrs, peidio â dal y meddiannwr allan 'heb yn wybod iddo, ond i sicrhau bod y broses yn cael ei chyflawni'n effeithiol.

Hefyd, dylid nodi yr ystyrir cymryd meddiant yng nghyd-destun morgais preswyl cyffredin neu dai cymdeithasol yn opsiwn pan fetho popeth arall.

Ymhellach, er nad oes gan yr Uchel Lys ofyniad penodol i roi rhybudd ymlaen llaw o'r troi allan, mae Swyddogion Gorfodi'r Uchel Lys (yr unig gorff awdurdodedig a lle mae bod yn aelod ohono yn amod angenrheidiol o fod yn HCEO awdurdodedig) yn nodi ymhlith cwestiynau cyffredin ei wefan y dylai rhybudd o saith niwrnod gael ei roi (ac eithrio rheswm da), boed hynny fel bod y ddarpariaeth ddim yn ymddangos yn y Codau Ymarfer. Mae geiriad tebyg hefyd yn ymddangos ar wefannau rhai o endidau'r HCEO. Wedi dweud hynny, nid yw'n glir i ba raddau y mae Swyddogion Gorfodi'r Uchel Lys yn dilyn yr arfer hwn neu, ym mha amgylchiadau y mae nhw'n ystyried ei fod yn amhriodol.

Yn y cyd-destun masnachol, eto, mae hi'n bwysig y cydymffurfir â gorchmynion meddiannu, ond eto, efallai bod gan denantiaid ac eraill hawliau parhaus (fel ceisio rhyddhad rhag fforffediadau), efallai bod deiliad nad ydynt yn un o'r partion, ac efallai y byddai gwacau eiddo o bosibl yn fwy dymunol.

Ymgynghoriad

Cyffredinol

Mae'r farnwriaeth (a hefyd Briggs yn yr Adolygiad o'r Strwythur Sifil) wedi nodi bod y system ar gyfer gorfodi gorchmynion meddiannu rhwng y Llys Sirol a'r Uchel Lys wedi esblygu mewn dull ar hap a hanesyddol gan gynyddu anghysonderau sylweddol. Mae wedi arwain at fwy a mwy o landlordiaid a chodwyr morgais yn cysylltu â'r Llys Sirol er mwyn gallu trosglwyddo eu hachos gorfodi i'r Uchel Lys. O ganlyniad, mae'r system yn anhrefnus a chanddi'r potensial i fod yn ddryslyd ac yn niweidiol i denantiaid a benthycwyr morgeiswyr ynghyd â meddianwyr nad ydynt yn gysylltiedig â'r ymglyfreitha meddiannu.

O ganlyniad, mae'r CPRC, yn ei rôl yn gwneud ac yn diwygio'r Rheolau Gweithdrefn Sifil (CPR), wedi cynnig bod ystyriaeth yn cael ei roi i nifer o newidiadau fydd yn darparu cyfarwyddyd clir i bartion a'r farnwriaeth o ran rhoi'r gweithdrefnau ar waith. Nid yn unig byddant yn diweddarau'r weithdrefn ar gyfer gorfodi meddiant ond byddant yn sicrhau cydbwysedd ymysg y partïon dan sylw fel bod amser yn cael ei roi i'r rheini yr effeithir arnynt gan droi allan arfaethedig i ofyn am gyngor a/neu i wneud ceisiadau a/neu i wneud trefniadau arfaethedig, fel bo'r angen.

Pan wneir gorchymyn am feddiant tir, pwysig yw nodi bod adran 89 Deddf Tai 1980 yn datgan na ddylai'r amser y mae'n ei gymryd i gael meddiant o'r eiddo fod yn hirach na 14 niwrnod o'r dyddiad y gwneir y gorchymyn, oni bai y gall y meddiannwr ddangos 'caledi eithriadol' - yn yr achosion hynny, hyd y cyfnod yw chwe wythnos. Wedi dweud hynny, nid yw'r cyfyngiad statudol hwn yn berthnasol mewn achosion o fforffediad, morgais neu lesddaliad preswyl ar 'sail disgresiwn' (lle mae'n rhaid i landlord preswyl ddangos ei bod hi'n rhesymol i wneud gorchymyn a gall y tenant ymgeisio am ryddhad hyd at y dyddiad troi allan).

Er mwyn gorfodi gorchymyn meddiannu, mae'n rhaid gwneud cais i'r Llys Sirol am Warrant Meddiannu lle mae'r dyddiad a'r amser y bydd y tenant yn cael ei droi allan yn cael ei bennu gan feiliaid y Llys Sirol. Ffi y llys am hyn yw £121. Gall yr amser o'r cais i'r penodiad amrywio o lys i lys ond yn aml, gall amrywio rhwng chwech a deg wythnos. Ni nodir yn bendant yn y CPR bod rhaid rhoi rhybudd ymlaen llaw o'r dyddiad a'r amser y bydd y meddianwyr yn cael eu troi allan; wedi dweud hynny, mae'r Weinyddiaeth Cyfiawnder wedi llunio Ffurflen N54 sydd bellach yn Ffurflen CPR, sy'n cael ei hanfon i'r eiddo er mwyn hysbysu'r tenantiaid preswyl a'u teuluoedd a meddianwyr eraill o'r union ddyddiad ac amser y byddant yn cael eu troi allan.

Nodir bod rhai awdurdodau lleol sydd â dyletswydd i ddarparu ar gyfer y digartref wedi mynnu bod tenantiaid preswyl, a'u teuluoedd, ac eraill, yn parhau i fyw yn yr eiddo nes eu bod wedi cael rhybudd o'r fath gan eu bod mewn perygl o gael eu hystyried yn fwriadol ddigartref; cwestiynwyd yr arferiad hwn yn *Ali v Channel 5* ac mae'n anghyson gyda Deddf Lleihau Digartrefedd 2017, ond mae meddianwyr yn parhau i bryderu na fydd ganddynt y gallu i gael eu hailgartrefu oni bai eu bod yn aros yn yr eiddo tan y funud olaf.

Yn yr Uchel Lys, mae'r sefyllfa'n wahanol. Unwaith mae gorchymyn meddiannu wedi cael ei gytuno, mae'n rhaid i'r unigolyn sy'n ceisio ei orfodi gael Gwrit Meddiannu sydd yna'n cael ei orfodi gan Swyddog Gorfodi'r Uchel Lys (HCEO). Mae HCEOau yn cael eu penodi gan yr Arglwydd Ganghellor ac mae'n rhaid iddynt fod yn aelodau o Gymdeithas Swyddogion Gorfodi'r Uchel Lys a glynu wrth ei God Ymarfer a Safonau Cenedlaethol y Weinyddiaeth Cyfiawnder ar gyfer Asiantaethau Gorfodi.

Mae gorchymyn i gael Gwrit yn golygu cais ffurfiol, heb rybudd, lle mae'n rhaid i'r barnwr fod yn fodlon bod yr holl feddianwyr wedi cael rhybudd digonol o'r bwriad i'w troi allan o dan orchymyn y llys. Ffi y llys yw £66 ond bydd yr HCEO yn codi ffioedd sylweddol er mwyn gorfodi'r Writ. Nid yw'r Writ yn rhoi dyddiad ar gyfer troi allan a gall yr HCEO ei orfodi ar unrhyw amser, ond dim ond o fewn oriau rhesymol, ac ni ddylid rhoi rhybudd i'r meddianwyr o'r dyddiad a'r amser y bwriedir ei orfodi.

Mae'r gwahaniaethau rhwng gweithdrefnau Gwrit y Llys Sirol a Gwrit yr Uchel Lys, yn enwedig o ran hwylustod, wedi arwain at lawer o hawlwr, yn enwedig landlordiaid, unwaith eu bod wedi cael gorchymyn meddiannu yn y Llys Sirol, ymgeisio i drosglwyddo'r achos o dan adran 42 Deddf Llysoedd Sirol 1984 ac yn anfon CPR30 i'r Uchel Lys er mwyn ei orfodi.

Tresbaswyr

Mae modd cyflwyno hawliad yn erbyn tresbaswyr yn yr Uchel Lys neu mewn Llys Sirol yn erbyn pobl sydd wedi mynd i mewn neu sydd wedi aros ar dir heb ganiatâd. Nid yw gorfodi yn erbyn Tresbaswyr o fewn tri mis o ddyddiad y gorchymyn meddiannu yn galw am hawl y llys ac ar ôl tri mis, mae'n bosibl ymgeisio am hawliad o'r fath heb rybudd (oni bai bod y llys yn gorchymyn fel arall). Er bod geiriad rheolau'r Llys Sirol a'r Uchel Lys yn amrywio, mae'r effaith â gant yn ymddangos i fod yn union yr un fath. Nid oes yna unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig o ran Tresbaswyr arferol (er, mae'n bosibl y gall achosion eithriadol godi lle mae teulu'r tenant sydd wedi marw yn aros yn yr eiddo; sefyllfa gyffredin yn y Llys Sirol).

Gwahanol Fathau o Hawliadau Meddiant

Mae'r amgylchiadau a'r gweithdrefnau cydnabyddedig a statudol ynghylch prydlesau a morgeisi preswyl yn wahanol. Mae'n bwysig nodi bod y rhan fwyaf o brydlesi morgeisi lle gwneir cais am feddiant yn ôl "disgresiwn" oherwydd methu â thalu arian (mae yna eithriad lle mae mwy na dau fis o rent (neu debyg) yn ddyledus ac fe ddibynnir ar sail statudol penodol) neu mae torri cyfamod, mae yna ddisgresiwn statudol sy'n galluogi'r tenant/morgeisiwr i ymgeisio am ryddhad hyd yn oed os yw'r gorchymyn meddiannu wedi cael ei wneud ond dim ond os yw'r cais yn cael ei wneud a'i benderfynu cyn bod y troi allan yn digwydd (yr unig eithriad yw mewn achos o dwyll, camdriniaeth neu ormes, fel arfer, pan fydd y meddiannwr yn cael ei gamarwain). Hefyd, mewn achosion o fforffedu prydlesi - eiddo masnachol a phreswyl - mae modd ymgeisio am hawliau rhyddhad cydnabyddedig a statudol sydd â gwahanol derfynau amser (yr amser o dan adran 138(4) Deddf Llysoedd Sirol 1984 yw pan fydd landlord yn cael meddiant o'r eiddo). Wedi dweud hynny, mae yna orchymynion meddiannu a wneir ar sail "gorfodol" lle nad oes yna unrhyw hawl i ryddhad dilynol, o leiaf ar gyfer y partiön ynghylch yr ymgyfreitha yn bodoli. Wedi dweud hynny, hyd yn oed wedyn, mae modd i'r parti (neu'r meddiannwr arall) ymgeisio am ryddhad, er enghraifft, os nad ydynt wedi cael eu hysbysu o'r gwrandawriad meddiannu.

Gorfodaeth yn y Llys Sirol (ac eithrio yn erbyn tresbaswyr)

Dyw'r broses ar gyfer gorfodi yn y Llys Sirol, fel y'i hamlinellir yn rheolau'r CPR eu hunain (yn enwedig CPR83.26) yn galw am unrhyw rybudd i'r diffynnydd nag i'r meddiannwr un ai cyn cael y Warant neu o'i roi ar waith. Felly, yn flaenorol, nid oedd y diffynnydd yn ymwybodol o unrhyw beth oni bai pan oedd dyddiad terfyn y gorchymyn meddiannu wedi pasio gan eu gadael mewn sefyllfa lle mae mynediad yn cael ei wneud i'w cartref (neu eiddo arall) ac y mae'n cael ei ddiogelu yn eu herbyn gan feiliaid ac, efallai, o ganlyniad i fod wedi methu'r dyddiad cau ar gyfer gwneud cais am oedi o ran gwneud gorchymyn ar sail disgresiwn. Mae'n bosibl nad yw rhai meddianwyr yn gwybod dim am yr achos cyn eu bod yn cael eu troi allan.

Bellach, mae yna rywfaint o wahaniaethau mewn achosion o forgeisi preswyl lle mae'r CPR55.10 yn datgan bod rhaid rhoi rhybudd o'r achos gwreiddiol a dyddiad y gwrandawriad i'r eiddo ac, yn arferol, bydd gofyniad yn Neddf Adfeddiannu Morgais (Diogelu Tenantiaid) 2010 a Rheoliadau Anheddau (Gweithredu Gorchmynion Meddiannu gan Forgeisiai) 2010 bod rhybudd wedi cael ei ddanfôn i'r eiddo ynghylch y ffaith bod cais yn cael ei wneud am Warant; ond eto, dim darpariaeth ar gyfer sicrhau bod rhybudd yn cael ei roi ymlaen llaw o'r dyddiad a'r amser y bydd y tenant yn cael ei droi allan.

Gan fod absenoldeb y gofyniad i hysbysu'r diffynnydd (a meddianwyr eraill) o'r dyddiad a'r amser y byddant yn cael eu troi allan wedi peri pryder i'r Llys Apêl yn 1991 (*Leicester CC v Aldwinkle*), fe wnaethant wahodd beth oedd bryd hynny yn Bwyllgor Rheolau'r Oruchaf Lys i ystyried a ddylid alinio'r rheolau ac a ddylid rhoi rhybudd i'r tenant cyn gorfodi (a chafodd y gwahoddiad ei ailadrodd mewn achosion dilynol). Fe wnaeth y Llys Apêl hi'n glir yr hawl sydd gan y tenant i ymgeisio ar sail twyll, cam-drin a gormes, ac yna, dilynwyd gydag achosion yn datblygu'r gyfraith ar yr agweddau hyn. O ganlyniad i hyn oll, fe aed ati i lunio Ffurflen N54, sydd, yn ôl ei geiriad ei hun, yn datgan bod yn rhaid i'r beiliaid anfon yr hysbysiad at y tenant yn bersonol neu ei adael yn yr eiddo mewn amlen wedi'i chyfeirio at y diffynnydd yn yr achos ac at 'yr holl feddianwyr eraill' cyn iddynt gael eu troi allan. Mae Ffurflen N54 yn cadarnhau bod y Warant wedi cael ei chyflwyno, mae'n nodi'r dyddiad a'r amser y bydd y tenant yn cael ei droi allan ac mae'n cynnwys nodyn bod angen gwneud ceisiadau i atal a sut i wneud hynny cyn troi allan ac mae'n cynghori'r tenant i ofyn am gyngor.

Nid oes gan Ffurflen N54 sail statudol cyflym er mae'n cael ei hystyried yn ffurflen sydd wedi cael ei chymeradwyo gan y CPR gan ei bod yn ymddangos ar restr o Ffurflenni'r CPR ac felly, mae ei hangen ar CPR4(1) a Chyfarwyddyd Ymarfer 4 (gweler *Ali v Channel 5*). Adolygwyd gweithdrefn Ffurflen N54 yn y Llys Apêl yn achos *LB Southwark v Brice* gan bod ganddi rôl bwysig yn adfer y weithdrefn gorfodi, hynny yw, sicrhau ei bod yn diwallu gofynion hawliau dynol. Caiff ei defnyddioldeb ymarferol ei gadarnhau gan y nifer o geisiadau y mae Barnwyr Rhanbarth wedi'u derbyn i oedi gorchymyn yn dilyn gweithdrefn Ffurflen N54. Yna, mae'r ceisiadau hyn yn cael eu rhestru i gael gwrandawriad brys cyn y dyddiad a'r amser troi allan. Wedi dweud hynny, oni bai ei bod yn cael ei hanfon i'r eiddo, mae'n bosibl nad yw'r meddiannwr dal ddim yn ymwybodol o'r hyn sydd ar fin digwydd (neu hyd yn oed, efallai nid y partïon, o'r achos) gan ddibynnu ar eu perthynas a'r cyfathrebu sydd wedi bod (os o gwbl) gyda'r hawlydd a'r diffynnydd.

Mae'r ffaith nad yw proses Ffurflen N54 wedi'i hamlinellu yn CPR83 (sy'n ymdrin â gorfodi), ac felly'n ddiffygiol o ran sail statudol cyflym; yn ymddangos yn anfoddfaol. Mae absenoldeb unrhyw Reol CPR hefyd â'r canlyniad nad oes yna unrhyw ddarpariaeth ynghylch pa mor bell ymlaen llaw o'r troi allan arfaethedig y dylid anfon Ffurflen N54 i'r eiddo. Gellir gweld bod tensiwn rhyngddi ac adran 89 Deddf Tai 1980 ond mae hynny'n destun y Ddeddf Hawliau Dynol, ac ymddengys y Llys Apêl yn *LB Southwark v Brice* bod gweithdrefn Ffurflen N54 yn briodol. Byddai hyn yn ymddangos i fod yn fwy amlwg lle mae yna feddianwyr nad ydynt yn bartïon.

Nid yw natur anffurfiol a gweinyddol Ffurflen N54 yn golygu bod yna absenoldeb rheolaeth farnwrol ymarferol dros yr angen am, a'r amser y mae'r Ffurflen N564 yn cael ei chyflwyno fel rhybudd cyn y dyddiad troi allan. Mewn egwyddor, byddai'r angen am bendantrwydd cyfreithiol yn awgrymu os rhoddir rhybudd ymlaen llawn o'r dyddiad a'r amser y mae troi allan yn digwydd yna dylid bod amserlen rhagosodedig y mae modd i Farnwr ei amrywio (un ai trwy ddiwygio'r cyfnod a ddylai basio rhwng rhoi'r rhybudd a'r dyddiad troi allan neu hyd yn oed, mewn rhai achosion, cael gwared ar gyflwyno'r rhybudd yn gyfan gwbl).

Felly, cynigir bod prosesau Ffurflen N54 yn cael eu cyflwyno ar sail statudol a gofynnir am ymatebion i'r cynnig hwn fel a ganlyn.

Cwestiwn 1: (a) A ddylai bod yna broses yn y Llys Sirol lle mae rhybudd yn cael ei roi o ddyddiad ac amser y troi allan cyn cymryd meddiant? Os felly, a ddylid rhoi sail statudol i (b)?

1a

Dylai

Na ddylai

1b

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 2: A ddylid seilio'r rhybudd ar y Ffurflen N54 bresennol?

Dylid

Na ddylid

Arall

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 3: Pa wybodaeth ddylid ei chynnwys gyda'r rhybudd?

a) Yr un fath a'r N54?

b) Neu ffurflen newydd? Os felly, rhowch fanylion ac egluro eich ateb

Cwestiwn 4: a) At bwy ddylai'r rhybudd gael ei gyfeirio b) i ble ddylai gael ei anfon? Yn benodol, a ddylid bob tro ei gyfeirio "at sylw'r meddianwyr" a'i ddanfon i'r eiddo?

4a

Y tenant

Y meddianwyr

Arall

Eglurwch eich ateb

4b

Yr eiddo

Arall

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 5: Beth ddylai hyd safonol y rhybudd fod?

- a) saith niwrnod
- b) 14 niwrnod
- c) arall (a pha hyd)

Nodwch eich cyfiawnhad dros a), b) neu c)

Cwestiwn 6: Ddylai bod gan y llys y grym i (i) gael gwared ar (ii) lleihau (iii) neu i ymestyn, cyfnod y rhybudd?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb a:

- Os dylai:
- a) pan wneir y dyfarniad gwreiddiol?
- b) neu'n hwyrach na hynny?
- Nodwch eich cyfiawnhad dros a) neu b)

Y sefyllfa ar hyn o bryd yw bod gorchmynion meddiannu yn erbyn tresbaswyr yn cael eu hystyried gan y CPR fel achos arbennig, o leiaf, pan geisir Warant o fewn tri mis o'r gorchymyn, am feddiant. Wedi dweud hynny, mae'n bosibl bod y tresbaswyr yn perthyn i amrywiaeth gwahanol o fathau a chategorïau, fel sgwatwr sydd ond newydd gyrraedd neu blentyn i denant sydd wedi marw sydd o bosibl wedi bod yn byw yn yr eiddo ers blynyddoedd.

Cwestiwn 7: A ddylai bod yna eithriad i'r gofyniad bod y rhybudd ymlaen llaw yn cael ei roi yn achos tresbaswyr?

- Dylai
- Os na ddylai, pam hynny?
- Ddylai bod yna ryw faint o gyfyngiadau i eithriadau o'r fath; os felly, beth a pham?

Mae CPR83.26 yn berthnasol i unrhyw eiddo (masnachol a phreswyl) ac mae, yn ddarostyngedig i Ddeddf a Rheoliadau 2010, i forgais yn ogystal â cheisiadau meddiannu eraill. Mae gan Ddeddf 1980 bolisi sy'n rhoi amser cyfyngedig llym i feddianwyr diffynyddion anghyfreithlon mewn llawer o sefyllfaoedd. Wedi dweud hynny, mae pob achos yn ymwneud â throï allan o eiddo neu bobl sydd ag o leiaf honiadau dadleuadwy am ryddhad, ac efallai, meddiannwyr sydd ddim eto yn bartïon ac sydd heb unrhyw wybodaeth o'r ymgyfreitha sydd wrth wraidd y sefyllfa.

Cwestiwn 8 – A ddylai yna fod unrhyw eithriadau eraill i'r gofyniad am rybudd ymlaen llaw ar gyfer troi allan (e.e. eiddo masnachol neu forgeisi)?

- Dylai
- Na ddylai
- Os y dylai, pa eithriadau a pham?

Gorfodi yn yr Uchel Lys (heblaw yn erbyn tresbaswyr)

Mae gweithdrefnau'r Uchel Lys wedi'u hamlinellu yn CPR83.13. Yn gyffredinol, mae'n rhaid i'r Uchel Lys roi caniatâd i roi Gwrit Meddiannu. Mae yna eithriadau ar gyfer ceisiadau sydd o fewn tri mis o gael gorchymyn gorfodi yn erbyn tresbaswyr yn ogystal ac yn y rhan fwyaf o achosion morgeisi.

Gwneir y cais am ganiatâd 'heb rybudd' oni bai bod y llys yn dweud fel arall ac mae'r Writ ei hun wedi'i chyfeirio at HCEO ac nid yw'n nodi unrhyw ddyddiad neu amser ar gyfer y troi allan. Nid oes yna unrhyw achos sy'n ystyried bod yna unrhyw ofyniad yn yr Uchel Lys ar gyfer rhoi rhybudd i'r meddianwyr o ddyddiad ac amser y troi allan terfynol fel y dewisir gan yr HCEO, ac mae hyn yn ymddangos i fod yn farn yr Uchel Lys yn achos *Partridge v Gupta* ac yn achos *Ali v Channel 5*.

Fel arfer, ymdrinnir â'r achos gan Feistr yr Uchel Lys ar bapur. Mae'n rhaid i'r Meistr fod yn fodlon bod y meddianwyr wedi "*received such notice of the proceedings as appears to be sufficient to the court for such occupant to apply for relief*" (CPR8.13(8)). Mae barn farnwrol yn amrywio o ran ystyr hyn ond mae achosion cyfreithiol diweddar yn awgrymu y byddai rhybuddion anffurfiol bod gweithdrefn troi allan ar fin digwydd (heb unrhyw fanylion) yn ddigonol. Felly, cyn belled â bod y ceisydd yn tystio bod y gofyniad wedi cael ei fodloni, ni fydd gan y Meistr, ar y cyfan, achos i beidio â rhoi'r golau gwyrd i'r cais.

Felly, nid oes yna unrhyw beth yn gyfwerth i weithdrefn Ffurflen N54 y Llys Sirol. Yn hytrach, yn dilyn rhoi'r Writ, bydd yr HCEO yn gallu mynd i'r eiddo heb roi unrhyw rybydd o'r dyddiad a'r amser y mae'r troi allan yn digwydd i'r meddianwyr, ac ni fyddant wedi cael unrhyw gyfle pellach i ymateb (ac yna, er enghraifft, i wneud cais i'r llys neu i wneud trefniadau eraill). Gall y meddianwyr ddychwelyd i'r eiddo i ddarganfod eu bod wedi cael eu cloi allan, ac, mewn unrhyw achos, byddant yn colli unrhyw hawliau sydd ganddynt i wneud cais am ryddhad lle mae cyfyngiad amser ar hawliau ar gyfer y cyfnod cyn y maent yn cael eu troi allan. Er enghraifft, yn *Ali v Channel 5*, cafodd y meddiannwr/tenant wybod am y gorchymyn meddiannu, y cais i drosglwyddo, y gorchymyn trosglwyddo a'r dyddiad troi allan mewn galwad ffôn a gafodd gan landlord/hawlydd yn ei hysbysu y byddai'r hawlydd yn gwneud cais am orchymyn gan y llys i feiliaid ddod i droi'r meddianwyr allan. Cyrhaeddodd yr HCEOau am tua 8.23am heb unrhyw rybudd pellach yn cael ei roi i droi allan y meddiannwr a'i deulu (gan gynnwys ei blant).

Felly, mae yna wahaniaeth mawr rhwng gweithdrefnau'r Llys Sirol lle mae gweithdrefn Ffurflen N54 yn golygu bod y meddianwyr wedi cael gwybod ymlaen llaw am y dyddiad a'r amser y byddant yn cael eu troi allan ond gyda gweithdrefn yr Uchel Lys (fel yn *Partridge v Gupta* ac *Ali v Channel 5*) nid ydynt yn cael gwybod; mae i hyn ganlyniadau ymarferol pwysig.

Dylid nodi bod yna amrywiaeth o fanteision i hyn, ac yn enwedig hynny o ran cyflymder, i hawlwr sy'n defnyddio gweithdrefn yr Uchel Lys, a bod rhoi rhybudd i feddianwyr yn arwain at arafu'r broses honno ac un allai gael ei gweld fel un sydd, mewn rhai achosion, yn anghyson gyda pholisïau Deddf 1989. Ar y llaw arall, roedd y Llys Apêl yn *Southwark v Brice* yn credu bod rhoi rhybudd ymlaen llawn o droi allan yn bwysig o ran materion hawliau dynol.

Felly, cynigir y dylid alinio gweithdrefnau rhybudd y Llys Sirol a'r Uchel Lys ac felly, ceisir ymatebion i'r cynnig hwn fel a ganlyn:

Cwestiwn 9: A ddylai gweithdrefnau, (yn nhermau gorfodi gorchymynion meddiannu yn yr Uchel Lys a'r Llys Sirol) gael eu halinio gan ofyniad tebyg lle mae'r HCEO yn rhoi Rhybudd i'r meddianwyr o ddyddiad ac amser y troi allan a bod y manylion hyn yn cael eu hanfon i'r eiddo cyn yr eir ati i adennill yr eiddo?

- a) Dylai
- b) Na ddylai

Nodwch eich cyfiawnhad dros a) neu b)

Ar hyn o bryd, mae gweithdrefn yr Uchel Lys hefyd yn wahanol i weithdrefn y Llys Sirol o ran bod angen mewnbwn barnwr i godi'r Writ, sef mae'n rhaid i farnwr fod yn fodlon bod yr holl feddianwyr wedi cael rhybudd digonol o'r achos. Fel y nodir uchod, mae'r gofyniad hwn yn golygu llawer o achosion i'r Meistri ond mae'r baich sydd ar yr hawlydd yn isel iawn ac mae'n anodd gweld sut byddai'r llys yn gallu gwrthod tystysgrif yr hawlydd bod y meddianwyr wedi cael rhybudd o'r fath. Os yw'r meddianwyr i gael rhybudd ymlaen llaw o ddyddiad ac amser y troi allan trwy weithdrefn o fath Ffurflen N54, yna byddai hyn yn rhoi rhybudd iddynt ynghyd â chyfle i geisio rhyddhad neu i wneud trefniadau amgen.

Cwestiwn 10: Os y caiff ei dderbyn bod darpariaethau ar gyfer gorfodi gorchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys a'r Llys Sirol yn cael eu halinio, a ddylai bod yna dal hawl am ganiatâd barnwrol er mwyn gorfodi gorchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Os bydd angen parhau i gael caniatâd barnwrol o'r fath yn yr Uchel Lys, yna mae'r CPR83.13 presennol yn eithrio gorchmynion yn erbyn tresbaswyr a hefyd, y rhan fwyaf o achosion morgeisi. Fel yr amlinellir uchod, mae'n bosibl bod yna wahanol fathau o dresbaswyr. O ran achosion morgeisi, mae'n bosibl nad yw'r rhesymeg ar gyfer eithrio achosion morgeisi yn hollol amlwg oherwydd, er ei bod hi'n debygol bod meddianwyr wedi cael rhybudd o'r achos eu hunain o dan y weithdrefn sydd wedi'i hamlinellu yn CPR55.10, sef bod rhybudd o ddyddiad gwrandawriad hawliad i feddiannu wedi cael ei anfon i'r eiddo, dyw Deddf 2010 a Rheoliadau 2010 ynghylch rhybudd yn cael ei roi ar ddechrau'r broses orfodi ond yn berthnasol yn y Llys Sirol ac nid yn yr Uchel Lys.

Cwestiwn 11: A ddylai'r eithriad presennol ynghylch absenoldeb yr angen am ganiatâd barnwrol i godi Writ yn erbyn tresbaswyr barhau?

- **Dylai**
- **Na ddylai**
- **Eglurwch eich ateb**

Cwestiwn 12: A ddylai fod yna gyfyngiadau ar eithrio tresbaswyr?

- **Dylai**
- **Na ddylai**
- **Eglurwch eich ateb**

Cwestiwn 13: A ddylai'r eithriad presennol ynghylch absenoldeb yr angen am ganiatâd barnwrol i godi Writ gydag achosion morgeisi barhau?

- **Dylai**
- **Na ddylai**
- **Eglurwch eich ateb**

Mae'r llysoedd wedi mynegi barn wahanol o ran yr hyn a olygir wrth "rhybudd digonol o'r achos" er bod yr awdurdodau mwyaf diweddar wedi cael eu cyfyngu i hyn i dim ond rhywfaint o rybudd o'r bwriad i roi gweithdrefnau gorfodi ar waith yn hytrach na llythyr ffurfiol i gyd-fynd â chopi o'r gorchymyn meddiannu yn amlinellu'r bwriad i gyflwyno cais am Writ. O bersbectif yr Hawlydd, penderfyniad y diffynnydd yw dechrau'r broses ryddhad. Serch hynny, mae'n bosibl bod diffynnydd bregus angen rhybudd o sylwedd i'w annog i ofyn am gyngor ac i amddiffyn ei hawliau.

Cwestiwn 14: A ddylai'r gofyniad bod gan feddianwyr "rybudd digonol o'r achos" gael ei ddiffinio; ac os felly, sut ac yn fwy na dim o bersbectif y rhybuddion canlynol:

(i) y gweithdrefnau'n gofyn am adennill eiddo?

(ii) y gorchymyn gwreiddiol am adennill eiddo?

(iii) unrhyw orchymyn i drosglwyddo gorfodaeth i'r Uchel Lys?

(iv) y gorchymyn olaf neu'r writ neu warant am adennill eiddo neu orchymyn yn atal yr hawliad?

(v) bwriad i orfodi neu

(vi) rhywbeth arall?

Unrhyw un o'r uchod – nodwch eich dewis

Pob un o'r uchod

Arall

Trosglwyddo gweithdrefnau gorfodi o'r Llys Sirol i'r Uchel Lys

Fel yr ydym eisoes wedi'i nodi, mae cynnydd yn y tueddiad gan y rheini sy'n ceisio gorchymyn ar gyfer adennill eiddo i ymgeisio i drosglwyddo'r gweithdrefnau i'r Uchel Lys at ddibenion y gorfodi. Mae hyn yn gofyn am gael caniatâd gan y Llys o dan adran 42 Deddf Llysoedd Sirol 1984 a CPR30, sydd wedi cael ei ddisgrifio fel "trefniant arferol" mewn penderfyniad diweddar yr Uchel Lys er bod llawer o farnwyr Llysoedd Sirol yn eu hystyried yn wahanol a bod angen rheswm penodol pam eu bod yn cael eu caniatáu. Gellir gwneud ceisiadau drwy broses ffurfiol Ffurflen N244 ond yn fwy arferol, maent yn cael eu gwneud yn y gwrandawriad meddiannu (dyw'r diffynyddion yn aml iawn ddim yn bresennol yn y rhain). Mae barn yn amrywio ynghylch a ddylid rhoi rhybudd o'r cais i drosglwyddo i'r diffynnydd, er mae hyn yn cael ei ystyried yn rheol gyffredinol o dan y CPR. Mae gorchymynion trosglwyddo i fod i gael eu hysbysu i'r diffynnydd yn y Llys (CPR30.4).

Y prif rheswm a nodir ar gyfer hawlwr yn ceisio cael trosglwyddiadau o'r fath yw'r angen am hwylustod gan y gall y Writ gael ei gorfodi bron ar unwaith (gan arbed rhwng chwech a deuddeg wythnos o aros am apwyntiad gan y beiliaid). Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn achosion lle mae yna gamgymeriadau sylweddol. Hefyd, gall yr hawlwr deimlo bod yr HCEOau yn fwy tebygol o fod yn rymus na beiliaid ac o ganlyniad, gynyddu'r tebygolrwydd o allu troi'r tenantiaid allan ar yr ymgais gyntaf.

Wedi dweud hynny, mae'r weithdrefn Writ a HCEO hefyd â'r fantais i Hawlwyr oherwydd o ganlyniad i absenoldeb y rhybudd ymlaen llaw o dan weithdrefn bresennol yr Uchel Lys, mae yna lai o gyfle o un ai'r cais yn cael ei wneud i oedi amser neu i gael unrhyw wrthwynebiad gan y meddianwr(wyr). Os caiff y gweithdrefnau meddiannu eu halinio yn y Llys Sirol a'r Uchel Lys fel ei fod yn cyflwyno gofyniad o roi rhybudd ymlaen llaw yna bydd y fantais hon, a'r anfanteision cydredol i ddeiliaid, yn diflannu.

Mae hawlwydwr yn ceisio trosglwyddiadau er gwaethaf bod y prosesau ar gyfer Writ a'r HCEO yn fwy costus, er, os yw'r meddiannwr yn gofyn am ryddhad yna yr unig dro y gallant gael yr hawliad yw ar yr amod eu bod yn talu costau aflwyddiannus yr hawlydd o'r broses orfodi ac sydd wedi cynyddu o ganlyniad i'r trosglwyddo a chyflogi Swyddog Gorfodi'r Uchel Lys. Felly, cwestiwn sy'n codi yw a ddylai'r diffynnydd (sydd, wrth gwrs, yn torri'r gorchymyn meddiannu) fod yn atebol am dalu costau uchel yr hawlydd gan ei fod wedi dewis trosglwyddo'r achos i'r Uchel Lys, a dyw rhai Barnwyr Rhanbarth ond yn caniatáu trosglwyddo ar yr amod bod yr hawlydd wedi'i gyfyngu i gostau is y Llys Sirol.

Un sgîl-ffaith o'r trosglwyddiad yw os gwneir cais i ohirio yna, ar hyn o bryd, mae'n rhaid ei wneud i'r Uchel Lys a allai wynebu dwy broblem wrth ymdrin ag ef. Yn gyntaf, mae'r Uchel Lys yn annhebygol o fod wedi derbyn ffeil y Llys Sirol, ac sydd hefyd yn creu problemau rhwng gweithio mewn dull electronig ac ymarferol. Yn ail, y Llys Sirol yw'r un sydd fwyaf tebygol o fod â'r arbenigedd mwyaf perthnasol ym maes eiddo. Yn unol â hynny, mae wedi cael ei awgrymu gan Uwch Feistr Adran Mainc y Frenhines ei bod hi'n fwy synhwyrol bod ceisiadau o'r fath yn cael gwrandawriad mewn Llys Sirol perthnasol.

Cwestiwn 15: A oes angen cyfiawnhau trosglwyddo gorfodi gorchymynion meddiannu rhwng y Llys Sirol a'r Uchel Lys (i) os yw'r gweithdrefnau meddiannu wedi'u halinio ac (ii) nid ydynt wedi'u halinio?

Oes

Nac oes

Eglurwch eich ateb; rhwng resymau penodol y dylid eu hystyried a ddylai trosglwyddiad gael ei roi ar waith ai pheidio.

Cwestiwn 16: Pa wybodaeth (os o gwbl) ddylai'r llys ei chael i gyd-fynd â'r cais i drosglwyddo?

Cwestiwn 17: Os yw'r landlord yn dymuno trosglwyddo achos at ddibenion gorfodi, a ddylai bod yna ddarpariaeth benodol bod y ceisiadau hyn yn cael eu nodi ar y rhybudd i'r diffynnydd gan ddefnyddio Ffurflen N244 neu trwy rhyw ddull arall?

Dylai

Na ddylai

Os dylai:

- Ffurflen N244
- Arall – nodwch yma

Cwestiwn 18: A ddylai bod modd penderfynu cais o'r fath ar bapur heb wrandawriad?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 19: A ddylid gwneud unrhyw ddarpariaethau ynghylch costau uwch HCEO yn erbyn proses beiliaid y Llys Sirol?

Dylid

Na ddylid

Os dylid, pa ddarpariaethau ddylid eu gwneud?

Cwestiwn 20: A ddylid gwneud unrhyw ddarpariaethau ynghylch y rhybudd yn cael ei roi i'r meddianwyr cyn y troi allan os yw'r gorchymyn trosglwyddo yn cael ei wneud a llwyddir i gael Writ?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 21: Ddylai unrhyw geisiadau gael eu gwneud i atal neu ohirio'r gorchymyn meddiannu (sy'n cael ei wneud gan y tenant) i'r Llys Sirol (cartref) yn hytrach nag i'r Uchel Lys?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Y Cais am Warant neu Writ

Os bydd gweithdrefnau'r Llys Sirol a'r Uchel Lys yn cael eu halinio, yna mae'r cais am Warant neu Writ yn debygol o gynnwys gweithdrefn weinyddol yn hytrach nag ystyriaeth farnwrol. Wedi dweud hynny, mae hon yn weithdrefn gorfodi allai ymestyn i orfodi yn erbyn rhai nad ydynt yn bartïon, a gallai egwyddor gyffredinol a chyfiawnder naturiol awgrymu y dylent gael o leiaf rhywfaint o rybudd o'r hyn sy'n digwydd cyn bod y llys yn rhoi ar waith proses yn eu herbyn o'r natur hwn. Os yw'r gweithdrefnau hyn i fod heb rybudd a gweinyddiaeth, yna, mae'r cwestiwn yn codi a ddylai'r Hawlydd orfod tystio bod rhybudd o'r fath wedi cael ei roi, ac os felly, ei fod yn gofyn i gael trosglwyddo'r achos i farnwr os nad yw tystysgrif o'r fath yn cael ei chyflwyno. Os hynny, gofynnir y cwestiwn (a gweler uchod) a ddylid diffinio'r hyn yr ystyrir i fod yn rybudd digonol.

Cwestiwn 22: Mewn achosion lle mae yna gais am warant neu writ meddiannu, a ddylai'r ymgeisydd orfod tystio bod yr holl feddianwyr wedi cael rhybudd digonol o'r gweithdrefnau fel eu bod yn gallu ymgeisio am ryddhad (i) os na roddir rhybudd ymlaen llaw o ddyddiad ac amser troi allan a (ii) os nad oes angen rhoi rhybudd ymlaen llaw?

Dylid

Na ddylid

A ddylai fod yna eithriadau (e.e. tresmaswyr)?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

A ddylai'r Llys allu ildio gofyniad o'r fath?

Dylai

Na ddylai

Cwestiwn 23: Os nad oes angen am dystiolaeth o'r fath, a ddylid ei ddiffinio o gwbl?

Dylid

Na ddylid

Os dylai, ym mha amgylchiad rhoi rhybudd y dylid ei ddiffinio:

(i) y gweithdrefnau yn ceisio cael meddiant?

(ii) y gorchymyn meddiannu gwreiddiol?

(iii) unrhyw orchymyn sy'n trosglwyddo gorfodi i'r Uchel Lys?

(iv) y gorchymyn olaf neu'r writ neu'r warant meddiannu neu'r gorchymyn i atal neu oedi gorchymyn o'r fath?

(v) bwriad i orfodi neu

(vi) rhywbeth arall?

Cwestiwn 24: Pa fath o dystiolaeth ddylid ei defnyddio er mwyn sicrhau bod yr holl feddianwyr allai gael eu heffeithio gan orchymyn meddiannu yn cael eu hysbysu:

a) datganiad o wirionedd /datganiad neu

b) rhyw ddull arall?

Nid yw asesiad effaith lawn wedi'u chynhyrchu gan nad yw'r cynigion hyn yn cael eu diffinio fel darpariaeth reoliadol a chan ein bod yn rhagweld y bydd y costau'n isel. Ein hasesiad ni yw y bydd yna ryw faint o gostau gweinyddu yn gysylltiedig â'r cynigion hyn ond eto, rydym yn disgwyl y byddant yn isel ac os taw dyna fydd yr achos, dylai'r costau gael eu talu gan gyllideb bresennol y Weinyddiaeth Cyfiawnder.

Byddem yn croesawu eich barn er mwyn ein helpu i asesu a meintioli unrhyw effeithiau; ceisiwch gynnwys tystiolaeth i gefnogi eich sylwadau.

Cwestiwn 25: Sut fydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar waith y sector gorfodi?

Diolch ichi am ymateb.

Dogfen ymateb

YMGYNGHORIAD Y PWYLLGOR RHEOLAU TREFNIADAETH SIFIL

Teitl: Gorfodi Gorchmynion Meddiannu ac Alinio Gweithdrefnau yn y Llys
Sirol a'r Uchel Lys

[dyddiadau o XXX – XXX]

Mae'r Pwyllgor Rheolau Trefniadaeth Sifil yn croesawu ymatebion i'r cwestiynau sydd yn y papur ymgynghori hwn. Anfonwch eich ffurflen wedi'i chwblhau i: e-bost: CPRCConsultation@justice.gov.uk neu yn y post at Carl Poole, Post Point 9.23, Ministry of Justice, 102 Petty France, London SW1H 9AJ

Diolch ichi am gymryd rhan yn yr ymarfer ymgynghori hwn.

Amdanoch chi

Defnyddiwch yr adran hon i ddweud wrthym amdanoch chi

Enw llawn	
Swydd neu'r capasiti yr ydych chi'n ymateb i'r ymarfer ymgynghori hwn (e.e. aelod o'r cyhoedd ayb.)	
Dyddiad	
Enw'r cwmni/sefydliad (os yw'n berthnasol):	
Cyfeiriad	
Cod post	
Os hoffech inni gydnabod derbyn eich ymateb, ticiwch y blwch hwn	<input type="checkbox"/> (ticiwch y blwch)
Y cyfeiriad y dylid anfon cydnabyddiaeth iddo (os yw'n wahanol i'r cyfeiriad uchod)	

Os ydych chi'n cynrychioli grŵp, rhowch fanylion y grŵp i ni ynghyd â chrynodeb o'r bobl neu'r sefydliadau yr ydych chi'n eu cynrychioli

Holiadur

[Cyfarwyddiadau: gyda fersiwn y we, cofiwch gynnwys holiadur ar-lein – mae modd ei lenwi a'i ddychwelyd ar-lein]

Byddem yn hoffi i chi ateb y cwestiynau canlynol sydd wedi'u hamlinellu yn y papur ymgynghori hwn.

Cwestiwn 1: (a) A ddylai bod yna broses yn y Llys Sirol lle mae rhybudd yn cael ei roi o ddyddiad ac amser y troi allan cyn cymryd meddiant? Os felly, a ddylid rhoi sail statudol i (b)?

1a

Dylai

Na ddylai

1b

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 2: A ddylid seilio'r rhybudd ar y Ffurflen N54 bresennol?

Dylid

Na ddylid

Arall

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 3: Pa wybodaeth ddylid ei chynnwys gyda'r rhybudd?

c) Yr un fath a'r N54?

d) Neu ffurflen newydd? Os felly, rhowch fanylion ac egluro eich ateb

Cwestiwn 4: a) At bwy ddylai'r rhybudd gael ei gyfeirio b) i ble ddylai gael ei anfon? Yn benodol, a ddylid bob tro ei gyfeirio "at sylw'r meddianwyr" a'i ddanfon i'r eiddo?

4a

Y tenant

Y meddianwyr

Arall

Eglurwch eich ateb

4b

Yr eiddo

Arall

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 5: Beth ddylai hyd safonol y rhybudd fod?

- d) saith niwrnod
- e) 14 niwrnod
- f) arall (a pha hyd)

Nodwch eich cyfiawnhad dros a), b) neu c)

Cwestiwn 6: Ddylai bod gan y llys y grym i (i) gael gwared ar (ii) lleihau (iii) neu i ymestyn, cyfnod y rhybudd?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb a:

- Os dylai:
- a) pan wneir y dyfarniad gwreiddiol?
- b) neu'n hwyrach na hynny?
- Nodwch eich cyfiawnhad dros a) neu b)

Cwestiwn 7: A ddylai bod yna eithriad i'r gofyniad bod y rhybudd ymlaen llaw yn cael ei roi yn achos tresbaswyr?

- Dylai
- Os na ddylai, pam hynny?
- Ddylai bod yna rywfaint o gyfyngiadau i eithriadau o'r fath; os felly, beth a pham?

Cwestiwn 8 – A ddylai yna fod unrhyw eithriadau eraill i'r gofyniad am rybudd ymlaen llaw ar gyfer troi allan (e.e. eiddo masnachol neu forgeisi)?

- Dylai
- Na ddylai
- Os y dylai, pa eithriadau a pham?

Cwestiwn 9: A ddylai gweithdrefnau, (yn nhermau gorfodi gorchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys a'r Llys Sirol) gael eu halinio gan ofyniad tebyg lle mae'r HCEO yn rhoi Rhybudd i'r meddianwyr o ddyddiad ac amser y troi allan a bod y manylion hyn yn cael eu hanfon i'r eiddo cyn yr eir ati i adennill yr eiddo?

- c) Dylai
- d) Na ddylai

Nodwch eich cyfiawnhad dros a) neu b)

Cwestiwn 10: Os y caiff ei dderbyn bod darpariaethau ar gyfer gorfodi gorchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys a'r Llys Sirol yn cael eu halinio, a ddylai bod yna dal hawl am ganiatâd barnwrol er mwyn gorfodi gorchmynion meddiannu yn yr Uchel Lys?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 11: A ddylai'r eithriad presennol ynghylch absenoldeb yr angen am ganiatâd barnwrol i godi Writ yn erbyn tresbaswyr barhau?

- Dylai
- Na ddylai
- Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 12: A ddylai fod yna gyfyngiadau ar eithrio tresbaswyr?

- Dylai
- Na ddylai
- Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 13: A ddylai'r eithriad presennol ynghylch absenoldeb yr angen am ganiatâd barnwrol i godi Writ gydag achosion morgaeisi barhau?

- Dylai
- Na ddylai
- Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 14: A ddylai'r gofyniad bod gan feddianwyr "rybudd digonol o'r achos" gael ei ddiffinio; ac os felly, sut ac yn fwy na dim o bersbectif y rhybuddion canlynol:

(i) y gweithdrefnau'n gofyn am adennill eiddo?

(ii) y gorchymyn gwreiddiol am adennill eiddo?

(iii) unrhyw orchymyn i drosglwyddo gorfodaeth i'r Uchel Lys?

(iv) y gorchymyn olaf neu'r writ neu warant am adennill eiddo neu orchymyn yn atal yr hawliad?

(v) bwriad i orfodi neu

(vi) rhywbeth arall?

Unrhyw un o'r uchod – nodwch eich dewis

Pob un o'r uchod

Arall

Cwestiwn 15: A oes angen cyfiawnhau trosglwyddo gorfodi gorchmynion meddiannu rhwng y Llys Sirol a'r Uchel Lys (i) os yw'r gweithdrefnau meddiannu wedi'u halinio ac (ii) nid ydynt wedi'u halinio?

Oes

Nac oes

Eglurwch eich ateb; rhwch resymau penodol y dylid eu hystyried a ddylai trosglwyddiad gael ei roi ar waith ai pheidio.

Cwestiwn 16: Pa wybodaeth (os o gwbl) ddylai'r llys ei chael i gyd-fynd â'r cais i drosglwyddo?

Cwestiwn 17: Os yw'r landlord yn dymuno trosglwyddo achos at ddibenion gorfodi, a ddylai bod yna ddarpariaeth benodol bod y ceisiadau hyn yn cael eu nodi ar y rhybudd i'r diffynnydd gan ddefnyddio Ffurflen N244 neu trwy rhyw ddull arall

Dylai

Na ddylai

Os dylai:

- Ffurflen N244
- Arall – nodwch yma

Cwestiwn 18: A ddylai bod modd penderfynu cais o'r fath ar bapur heb wrandawriad??

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 19: A ddylid gwneud unrhyw ddarpariaethau ynghylch costau uwch HCEO yn erbyn proses beiliaid y Llys Sirol?

Dylid

Na ddylid

Os dylid, pa ddarpariaethau ddylid eu gwneud?

Cwestiwn 20: Ddylai unrhyw ddarpariaethau gael eu gwneud ynghylch y rhybudd yn cael ei roi i'r meddianwyr cyn y troi allan os yw'r gorchymyn trosglwyddo yn cael ei wneud a llwyddir i gael Writ?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 21: Ddylai unrhyw geisiadau gael eu gwneud i atal neu ohirio'r gorchymyn meddiannu (sy'n cael ei wneud gan y tenant) i'r Llys Sirol (cartref) yn hytrach nag i'r Uchel Lys?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

Cwestiwn 22: Mewn achosion lle mae yna gais am warant neu writ meddiannu, a ddylai'r ymgeisydd orfod tystio bod yr holl feddianwyr wedi cael rhybudd digonol o'r gweithdrefnau fel eu bod yn gallu ymgeisio am ryddhad (i) os na roddir rhybudd ymlaen llaw o ddyddiad ac amser troi allan a (ii) os nad oes angen rhoi rhybudd ymlaen llaw?

Dylid

Na ddylid

A ddylai fod yna eithriadau (e.e. tresmaswyr)?

Dylai

Na ddylai

Eglurwch eich ateb

A ddylai'r Llys allu ildio gofyniad o'r fath?

Dylai

Na ddylai

Cwestiwn 23: Os nad oes angen am dystiolaeth o'r fath, a ddylid ei ddiffinio o gwbl?

Dylid

Na ddylid

Os dylai, ym mha amgylchiad rhoi rhybudd y dylid ei ddiffinio:

(i) y gweithdrefnau yn ceisio cael meddiant?

(ii) y gorchymyn meddiannu gwreiddiol?

(iii) unrhyw orchymyn sy'n trosglwyddo gorfodi i'r Uchel Lys?

(iv) y gorchymyn olaf neu'r writ neu'r warant feddiannu neu'r gorchymyn i atal neu oedi gorchymyn o'r fath?

(v) bwriad i orfodi neu

(vi) rhywbeth arall?

Cwestiwn 24: Pa fath o dystiolaeth ddylid ei defnyddio er mwyn sicrhau bod yr holl feddianwyr allai gael eu heffeithio gan orchymyn meddiannu yn cael eu hysbysu:

a) datganiad o wirionedd /datganiad neu

b) rhyw ddull arall?

Cwestiwn 25: Sut fydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar waith y sector gorfodi?

Diolch ichi am ymateb

Atodiad A

Mae copïau o'r papur ymgynghori'n cael eu hanfon at y canlynol:

Mae copïau o'r ymgynghoriad wedi cael eu hanfon at y rhanddeiliaid canlynol. Wedi dweud hynny, ni fwriedir i'r rhestr hon fod yn gyflawn nag yn unigryw ac rydym yn croesawu ymatebion gan unrhyw un sydd â diddordeb yn, neu sydd â barn ar, y pwnc y mae'r papur hwn yn ymdrin ag ef.

Mae'r cyrff Barnwrol a Chyfreithiol yn cynnwys y canlynol:

- Cymdeithas y Barnwyr Rhanbarth
- Cyngor y Bar
- Cymdeithas y Bar Siawnsri
- Grŵp Meistri'r Uchel Lys
- Cyngor Barnwyr Cylchdaith EM
- Pwyllgor Cyfraith Tai
- Cymdeithas Ymarferwyr Cyfraith Tai
- Landlord Law
- Rhwydwaith Canolfannau'r Gyfraith
- Comisiwn y Gyfraith
- Cymdeithas y Gyfraith
- Cymdeithas y Bar Eiddo
- Cyngor Cyfiawnder Sifil
- Barnwyr Sifil Dynodedig Caerdydd, Manceinion, Birmingham, Sheffield, Newcastle, Leeds, a Chanol Llundain
- Meistr Fontainme
- Ei Anrhydedd y Barnwr Jan Luba CF
- Barnwr Rhanbarth Langley CLCJC
- Barnwr McGrath – Llywydd y Tribiwnlys Haen Gyntaf
- Tribiwnlys Eiddo Preswyl (Cymru)

Mae'r Cyrff Defnyddwyr a grwpiau Rhanddeiliad yn cynnwys y canlynol:

- Advice Services Alliance
- Advice for Renters
- Advice UK
- Age UK
- Association of Residential Letting Agents (ARLA)
- Association of Residential Managing Agents
- Association of Retirement Housing Managers
- Association of Tenancy Relations Officers
- British Holiday and Home Parks Association
- British Property Federation
- BPP Law School
- Chartered Institute of Credit Management

- Chartered Institute of Housing (England)
- Chartered institute of Housing (Wales)
- Chartered Institute of Public Finance and Accounting
- Children's Society
- Christians Against Poverty
- Church Action on Poverty
- Civil Court Users Association
- Citizens Advice
- Community Money Advice
- Credit Services Association
- Crisis
- Council for Mortgage lenders
- Equality & Human Rights Commission
- Federation of Private Residents Associations
- Housing Justice
- Generation Rent
- Greater London Authority
- Guild of Residential Landlords
- Housing Ombudsman
- Housing Justice
- Independent Park Homes Advisory Service
- Institute of Money Advisers
- HM Land Registry
- Leasehold Advisory Service
- Leasehold Knowledge Partnership
- LSLA
- Local Government Association
- MIND
- Money Advice Liaison Group
- Money Advice Service
- Money Advice Trust
- Money and Mental Health Policy Institute
- PayPlan
- National Association of Student Money Advisers
- National Consumer Council
- National Housing Federation
- National Landlords Association
- National Union of Students
- Personal Support Unit
- Property Ombudsman
- Property Litigation Association
- Property Redress Scheme
- Residential Landlords' Association
- Royal Institute of Chartered Surveyors
- Shelter

- Southern Landlords' Association
- Stepchange
- The Debt Advice Foundation
- This is Money
- Which?
- Z2K

Adrannau a chyrrff eraill y Llywodraeth:

- Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Wedi dweud hynny, ni fwriedir i'r rhestr hon fod yn gyflawn nag yn unigryw ac rydym yn croesawu ymatebion gan unrhyw un sydd â diddordeb yn, neu sydd â barn ar, y pwnc y mae'r papur hwn yn ymdrin ag ef.