

MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL ATODOL (MEMORANDWM RHIF 2)

Y BIL TAI A CHYNLLUNIO: PRYNU GORFODOL AC ATI

1. Cyflwynir y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog 29.2. Mae Rheol Sefydlog 29 yn rhagnodi bod rhaid cyflwyno Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, ac y ceir cyflwyno Cynnig Cydsyniad Deddfwriaethol, gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru os yw Bil Senedd y Deyrnas Unedig yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at ddiben sy'n dod o dan gymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru, neu'n ei ddiwygio.
2. Cyflwynwyd y Bil Tai a Chynllunio (y "Bil") i Dŷ'r Cyffredin ar 13 Hydref 2015. Gellir gweld y Bil yn: <http://services.parliament.uk/bills/2015-16/housingandplanning.html>

Crynodeb o'r Bil a'i Amcanion Polisi

3. Noddir y Bil gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol. Prif amcanion polisi Llywodraeth y Deyrnas Unedig o ran y Bil hwn yw bwrw ymlaen â chynigion i adeiladu mwy o gartrefi y gall pobl eu fforddio, rhoi cyfle i fwy o bobl berchen eu cartrefi eu hunain, a gwella'r ffordd y caiff tai eu rheoli.
4. Mae naw rhan i'r Bil bellach wrth ei gyflwyno i Dŷ'r Arglwyddi:
 - Mae Rhan 1 yn gwneud darpariaeth am dai newydd yn Lloegr.
 - Mae Rhan 2 yn rhoi mwy o bwerau i awdurdodau lleol fynd i'r afael â landlordiaid ac asiantau gosod tai twyllodrus yn Lloegr.
 - Mae Rhan 3 yn diwygio rheolau ynghylch gadael i eiddo rhent fynd yn segur yn Lloegr.
 - Mae Rhan 4 yn gwneud darpariaeth ynghylch tai cymdeithasol yn Lloegr.
 - Mae Rhan 5 yn gwneud darpariaethau ynghylch anghenion tai yn Lloegr, yn cyflwyno prawf 'person addas a phriodol' mwy llym ar gyfer landlordiaid sy'n gosod eiddo trwyddedig, megis tai amlfeddiannaeth yn Lloegr, yn ei gwneud yn ofynnol i ddata Cynllun Blaendal Tenantiaeth gael eu rhannu ag awdurdodau lleol yn Lloegr, yn diwygio Deddf Asiantau Tai 1977, ac yn gwneud darpariaethau ar gyfer lesdaliadau a thaliadau rhent yng Nghymru a Lloegr.
 - Mae Rhan 6 yn gwneud darpariaeth ar gyfer cynllunio yn Lloegr.
 - Mae Rhan 7 yn gwneud darpariaeth ar gyfer gwella'r drefn prynu gorfodol, gan ddatgan y nod o'i gwneud yn 'gliriach, yn decach ac yn gyflymach'.
 - Mae Rhan 8 yn gwneud darpariaeth ar gyfer tir yr awdurdodau cyhoeddus.
 - Mae Rhan 9 yn gwneud darpariaethau cyffredinol.

Y Darpariaethau yn y Bil y mae'n rhaid cael cydsyniad ar eu cyfer

5. Mae'r Cynnig Cydsyniad Deddwriaethol hwn yn berthnasol i Ran 7 Atodlenni 14 i 19 y Bil, sy'n gwneud amrywiol ddarpariaethau gyda'r nod o wella'r drefn prynu gorfodol.
6. Mae'r Bil yn diwygio'r ddeddfwriaeth gyffredinol, gan gynnwys:
 - Y Ddeddf lawndal Tir 1961;
 - Y Ddeddf Prynu Gorfodol 1965;
 - Y Ddeddf lawndal Tir 1973;
 - Y Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio)1981; a
 - Deddf Prynu Tir 1981.
7. Mae'r Bil hefyd yn bwriadu gwneud diwygiadau canlyniadol i ddarpariaethau prynu gorfodol ar bynciau penodol o fewn amrywiol Ddeddfau sydd o fewn meysydd y mae cymhwysedd wedi ei ddatganoli, gan gynnwys datblygu economaidd, trafndiaeth, tai, a chynllunio.
8. Ar y cyfan, mae'r darpariaethau perthnasol sy'n cael eu cynnwys yn y Bil yn cwmpasu'r canlynol (rhifau y cymalau y cyfeirir atynt isod yw'r rhai ar gyfer y Bil fel a gyflwnir yn Nhŷ'r Arglwyddi):

Pŵer mynediad cyffredinol newydd at ddibenion arolygon a phrisio

9. Mae'r gallu sydd gan gyrff penodol (megis awdurdodau lleol) i gael mynediad i dir at ddibenion arolygu a phrisio yn cael ei ymestyn i bob awdurdod caffael yn gysylltiedig â chynnig i brynu tir, drwy gymal 152.
10. Mae cymalau 153-158 yn gwneud darpariaeth bellach mewn cysylltiad â'r pŵer cyffredinol newydd hwn.
11. Mae cymal 159 hefyd yn cyflwyno Atodlen 14 sy'n egluro sut y bydd pwerau mynediad presennol yn rhyngweithio gyda'r pŵer mynediad cyffredinol newydd yng nghymal 152.

Cadarnhau a therfynau amser

12. I fynd i'r afael â'r ffaith, unwaith y bydd gorchymyn prynu gorfodol wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cadarnhau, gall y broses fod yn hir a'r amserlenni ar gyfer gwneud penderfyniad yn aneglur, o ran Cymru, mae cymalau 160 - 161 yn darparu:
 - y gallai Gweinidogion Cymru gyhoeddi un neu fwy o amserlenni ar gyfer y camau sydd i'w cymeryd ganddynt i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol;
 - bod yn rhaid i Weinidogion Cymru gyflwyno adroddiad blynyddol i Gynulliad Cenedlaethol Cymru yn nodi i ba raddau y mae'r

awdurdodau cadarnhau wedi cydymffurfio ag unrhyw amserlen berthnasol; ac

- o y gellir dirprwyo rhai pwerau penderfynu sydd gan Weinidogion i arolygwyr.

13. Mae Cymal 162 yn diwygio Deddf Prynu Gorfodol 1965 a Deddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.
14. Mae Cymal 162(1) yn egluro'r terfyn amser ar gyfer arfer pwerau gorfodi ble y mae angen dilyn y drefn hysbysu i drafod telerau h.y. na ellir cyflwyno hysbysiad i drafod telerau wedi diwedd y cyfnod o 3 mlynedd yn dechrau ar y diwrnod y daw y gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol. Mae hyn yn cadarnhau y drefn sydd eisoes wedi'i sefydlu gan gyfraith achos (*Salisbury (Marquis) v G. N. Ry* (1852) 17 Q.B. 840; a gymeradwywyd yn *Tiverton, etc Ry v Loosemore* (1884) 9 App.Cas. 480).
15. Mae Cymal 162(2) yn egluro na ellir gweithredu datganiad breinio cyffredinol wedi diwedd y cyfnod o 3 mlynedd yn dechrau gyda'r diwrnod y daw y gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol. Y bwriad y tu ôl i'r ddarpariaeth hon yw cael gwared ar unrhyw ansicrwydd a grëwyd gan benderfyniadau *Westminster City Council v Quereschi* (1990) 60 P. & C.R. 380 a *Co-operative Insurance Society Limited v Hastings BC* (1993) 91 L.G.R. 608.

Datganiadau breinio: y drefn

16. Mae cymal 163 a 164 (yn ogystal ag Atodlen 15, sy'n cael ei gyflwyno gan gymal 163) yn newid y gofynion o ran rhoi rhybudd a'r dyddiad breinio cynharaf ar gyfer datganiadau breinio cyffredinol.
17. Mae'r cyfnod o rybudd ar gyfer cymryd meddiant o dan y weithdrefn datgan breiniau gyffredinol wedi'i ymestyn i isafswm o 3 mis, o'r isafswm presennol o 28 niwrnod.

Cymryd meddiant yn dilyn hysbysiad i drafod telerau ac ati

18. Mae amrywiol newidiadau yn cael eu gwneud o fewn y Bil i gysoni prosesau ac i gynyddu y cyfnod o rybudd sy'n cael ei roi i bobl sy'n berchen tir.
19. Mae cymal 165 yn diwygio adran 11 Deddf Prynu Gorfodol 1965 i ymestyn y cyfnod o rybudd ar gyfer cymryd meddiant o dan y drefn hysbysiad i drafod telerau/rhybudd o weithdrefn mynediad i isafswm o 3 mis, o'r isafswm presennol o 14 niwrnod.
20. Mae cymal 166 yn darparu ar gyfer delio â sefyllfa ble nad yw awdurdod caffael yn cael mynediad ac yn cymryd meddiant ar y dyddiad a nodwyd mewn rhybudd a gyflwynwyd ar gyfer cymryd meddiant. Mae'n gosod adran newydd 11B yn Neddf Prynu Gorfodol 1965 sy'n galluogi person

sydd â meddiant o'r tir i gyflwyno gwrth rybudd sy'n ei wneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd meddiant o'r tir ar ddyddiad penodol. Ni ddylai'r dyddiad hwnnw fod yn llai na 28 niwrnod wedi i'r gwrth-rybudd gael ei gyflwyno, ac ni all fod cyn diwedd y cyfnod a nodwyd yn y rhybudd mynediad neu unrhyw gyfnod estynedig y mae'r person wedi cytuno arno gyda'r awdurdod caffael.

21. Mae cymal 167 yn diwygio Deddf Prynu Gorfodol 1965 ymhellach i wneud yn glir y gall awdurdod caffael ymestyn y cyfnod a nodwyd mewn hysbysiad mynediad drwy gael bob person a dderbyniodd yr hysbysiad i gytuno ar hynny.
22. Mae cymal 168 yn gwneud y newidiadau cyfatebol i'r rhai a wnaethpwyd gan gymalau 165 i 167 yn gysylltiedig â Deddf Trefi Newydd 1981.
23. Mae cymal 169 yn cyflwyno Atodlen 16 sy'n dileu y drefn amgen ar gyfer cymryd meddiant o dir o dan adran 11(2) o, ac Atodlen 3 i, Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ar y sail nad yw'r weithdrefn hon yn cael ei defnyddio bellach.
24. Mae cymal 170 yn diwygio adran 9 Deddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 i ymestyn isafswm y cyfnod o rybudd ar gyfer cymryd meddiant o 14 niwrnod i dri mis.

Iawndal

25. Mae cymalau 171 -175 yn gwneud amrywiol ddarpariaethau ynghylch taliadau iawndal i hawlwyd gan awdurdodau caffael. Mae hyn yn cynnwys darpariaeth ynghylch gwneud cais am iawndal ymlaen llaw; y pŵer i wneud taliad ymlaen llaw a phryd; llog ar daliadau iawndal ymlaen llaw; a darpariaeth ynghylch ad-dalu taliad ymlaen llaw pan na fydd prynu gorfodol.

Anghydfod

26. Pan fo hawlwyd yn dymuno herio cynnig yr awdurdod caffael i gymryd dim ond rhan o'u tir, oherwydd y niwed sylweddol fydd i'r tir sy'n weddill, gallant gyflwyno gwrth-rybudd i'r awdurdod caffael gyda chais eu bod yn prynu'r eiddo cyfan.
27. Ar hyn o bryd, mae'r drefn ar gyfer hawlio "niwed sylweddol" yn dibynnu ar a all yr awdurdod caffael ddefnyddio hysbysiad i drafod telerau neu ddatganiad breinio cyffredinol i arfer ei bwerau prynu gorfodol.
28. Gwneir darpariaeth felly yn Atodlenni 17 ac 18 (fel a gyflwynwyd gan gymal 176) i gysoni cymaint â phosib o'r dull o fynd i'r afael â "niwed sylweddol" o dan y drefn datganiad breinio a'r hysbysiad i drafod telerau.
29. Mae cymal 177 yn ehangu'r dulliau unioni sydd ar gael i'r llysoedd. Mae'n egluro bod gan y llys y pŵer i wydroi'r penderfyniad i gadarnhau y gorchymyn prynu gorfodol yn ogystal â'r pŵer i wydroi'r gorchymyn cyfan neu unrhyw ddarpariaeth ynddo. Os yw'r gorchymyn prynu gorfodol ei hun

yn gywir ond bod camgymeriad yn y penderfyniad i gadarnhau y gorchymyn, mae'n bosib y bydd y llys yn penderfynu gwyrddroi y penderfyniad yn unig.

30. Gwneir darpariaeth hefyd yng nghymal 178 i ymestyn yr amser ar gyfer gweithredu, i ystyried yr amser sy'n cael ei ddefnyddio yn y broses herio.

Estyn pwerau i wyrddroi hawddfreintiau a hawliau eraill

31. Mae cymal 179 yn cyflwyno pŵer newydd sy'n ymestyn y pwerau newydd i wyrddroi hawddfreintiau a chyfamodau cyfyngu o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a deddfwriaeth arall i awdurdodau caffael, fel ymgwymerwyr statudol, sydd heb y pwerau hynny ar hyn o bryd.

32. Mae cymal 180 yn darparu ar gyfer talu iawndal ble y mae hawliau wedi eu diystyru.

33. Mae cymal 181 yn diffinio'r telerau a ddefnyddiwyd yn adrannau 179 a 180.

34. Mae cymal 182 yn cyflwyno Atodlen 19 sy'n cynnwys diwygiadau canlyniadol i deddfwriaeth bresennol ac yn diddymu pwerau presennol i wrth-wneud hawddfreintiau a hawliau eraill fydd yn cael eu disodli gan y pŵer newydd yng nghymal 179.

35. Mae'r darpariaethau'n berthnasol i Gymru.

36. Mae pwerau prynu gorfodol yn ddull pwysig o ddod o hyd i dir sydd ei angen i helpu i sicrhau newid cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Oherwydd hynny, mae nifer o faterion datganoledig o dan Atodlen 7 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 a allai fod yn berthnasol i ymarfer y pwerau hyn. Mae'r Pynciau hynny yn cynnwys (ond heb eu cyfyngu i) *'weddillion archaeolegol. Henebion. Adeiladau a lleoedd o ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol'* (par.2) *'adfywio a datblygu economaidd, gan gynnwys datblygu cymunedau yn gymdeithasol, adfer tir diffaith a gwella'r amgylchedd'* (par. 4), *"priffyrdd"* (par. 10), *"tai"* (par. 11), *"pwerau a dyletswyddau awdurdodau lleol"* (par. 12), *"cynllunio gwlad a thref, gan gynnwys adeiladau rhestredig"* (par. 18), *"y cyflenwad dŵr. rheoli adnoddau dŵr.....rheoli risg llifogydd a diogelu yr arfordir"* (par.19).

37. Barn Llywodraeth Cymru yw bod y darpariaethau hyn yn rhan o gymwyseddau deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru o ran eu bod yn berthnasol i Bynciau datganoledig megis y rhai hynny a nodir yn y paragraff blaenorol .

Manteision defnyddio'r Bil hwn yn hytrach na deddfwriaeth y Cynulliad

38. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'n briodol i ddelio â'r darpariaethau hyn yn y Bil y DU hwn gan mai'r dyma'r dull cyfreithiol mwyaf ymarferol a chymesur i alluogi'r darpariaethau hyn i fod yn berthnasol i Gymru.

39. Byddai'r newidiadau i'r drefn Prynu Gorfodol o fudd o ran gwella effeithiolrwydd a sicrhau mwy o degwch i ddeiliaid eiddo yng Nghymru sy'n ddarostyngedig i bwerau prynu gorfodol yn ogystal â chyrff sy'n defnyddio pwerau o'r fath. Hefyd, gan fod cysylltiad agos rhwng y gyfraith sy'n gysylltiedig â thir a pherchnogaeth tir yng Nghymru a Lloegr, mae'n briodol delio â'r darpariaethau prynu gorfodol yn y Bil y DU hwn a sicrhau eu bod yn dod i rym yng Nghymru a Lloegr ar yr un pryd.

Goblygiadau ariannol

40. Nid oes unrhyw oblygiadau ariannol i Lywodraeth Cymru

Carl Sargeant AC
Y Gweinidog Adnoddau Naturiol
Ionawr 2016