YMGYNGHORIAD AR AGOR

# Ymgynghoriad ar fersiwn ddrafft o Reoliadau Ardrethu Annomestig (Eiddo mewn Meddiannaeth Gyffredin) (Cymru) 2022

Rydym yn ceisio barn ar reoliadau drafft. Maent yn nodi pryd y byddwn yn trin dwy neu ragor o unedau o eiddo fel un at ddibenion prisio.

**Cyhoeddwyd gyntaf:** 4 Awst 2022

**Diweddarwyd ddiwethaf:** 4 Awst 2022

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am **hawlfraint**.

# Cynnwys

**Rhagymadrodd**

**Prisio eiddo mewn meddiannaeth gyffredin**

**Strwythur y ddeddfwriaeth**

**Y camau nesaf**

**Cwestiynau'r Ymgynghoriad**

**Sut i ymateb**

**Eich hawliau**

**Gwybodaeth bellach a dogfennau cysylltiedig**

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am **hawlfraint**.

# Rhagymadrodd

Am dros 50 mlynedd, dyfarniad gan y Llys Apêl (Gilbert (VO) v S Hickinbottom and Sons Ltd [1956] 2 Q.B. 40) oedd yn cael ei ystyried fel yr achos arweiniol ar nodi'r uned asesu (hereditament) ar gyfer ardrethi annomestig. Cafodd talwyr ardrethi a oedd yn meddiannu mwy nag un uned o eiddo mewn adeilad a rennir â sefydliadau eraill eu hasesu ar y sail ganlynol:

- lle'r oedd eu hunedau o eiddo yn gyffiniol (yn cyffwrdd), roeddent yn cael un bil ardrethi
- lle'r oedd eu hunedau o eiddo yn cael eu gwahanu gan fusnes arall neu ardal mewn cyd-ddefnydd, roeddent yn cael bil ardrethi ar wahân am bob uned eiddo.

Roedd yn arfer gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio i drin unedau cyffiniol o eiddo fel un hereditament, os oeddent yn cael eu meddiannu gan yr un person. Ymagwedd Asiantaeth y Swyddfa Brisio at ymdrin ag ystyr cyffiniol oedd trin dwy uned o eiddo yn y modd hwnnw lle'r oeddent yn cael eu gwahanu gan wal neu lawr/nenfwd yn unig. Er enghraifft, gall wal neu lawr/nenfwd rhwng dwy swyddfa gyffiniol fel arall gynnwys gwasanaethau mewn gwagle, a ddefnyddir gan y landlord, ond ystyriwyd nad oedd mannau o'r fath yn atal yr unedau o eiddo rhag bod yn gyffiniol.

Yn 2015, dyfarnodd y Goruchaf Lys, yn achos Woolway (VO) v Mazars [2015] UKSC 53 ('penderfyniad Mazars') y dylai'r prawf ymwneud â natur ddaearyddol yr eiddo ac, o ganlyniad, mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio wedi newid ei harfer. Y rheol gyffredinol sy'n cael ei gweithredu yng Nghymru bellach yw na ellir asesu dau eiddo cyffiniol o dan yr un feddiannaeth fel un oni bai y gellir eu hystyried yn uned hunangynhwysol o eiddo. Fel arfer, bydd hyn yn gymwys os yw'r ddwy ran yn hygyrch yn gorfforol oddi wrth ei gilydd heb orfod mynd i eiddo arall neu drwy rannau cyffredin (megis coridor neu risiau cyffredin).

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

Rhwng 9 Mawrth a 1 Mehefin 2022, bu Llywodraeth Cymru yn **ymgynghori** ar gynnig i wneud is-ddeddfwriaeth a fyddai'n adfer arfer Asiantaeth y Swyddfa Brisio, cyn penderfyniad Mazars, i gyd-fynd â dechrau rhestr ardrethu 2023, ac a fyddai'n parhau i fod yn gymwys o hynny ymlaen. Ar 24 Mehefin 2022, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru grynodeb o'r ymatebion a **chyhoeddi** y byddai rheoliadau'n cael eu llunio i roi'r cynnig yr ymgynghorwyd arno ar waith.

Mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio barn ar fersiwn ddrafft o Reoliadau Ardrethu Annomestig (Eiddo mewn Meddiannaeth Gyffredin) (Cymru) *2022* ('y Rheoliadau drafft' yn yr ymgynghoriad hwn). Mae'r Rheoliadau drafft yn pennu'r amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau fel un at ddibenion prisio wrth bennu atebolrwydd perchennog neu feddiannydd am ardrethi annomestig. Mae'r ymgynghoriad yn dechnegol ei natur ac yn ceisio barn ar eglurder y ddeddfwriaeth wrth gyflawni'r amcan hwnnw.

Mae'r ymgynghoriad hwn yn gymwys i Gymru'n unig.

# Prisio eiddo mewn meddiannaeth gyffredin

Bwriad Llywodraeth Cymru yw i ddau neu ragor o hereditamentau a feddiennir ac sy'n bodloni'r amodau canlynol gael eu trin fel un hereditament at ddibenion prisio:

- maent yn cael eu meddiannu gan yr un person;
- maent yn bodloni'r 'amod cyffinio'; ac
- ni chaiff yr un ohonynt ei ddefnyddio at ddiben sy'n hollol wahanol i'r diben y caiff unrhyw un o'r rhai eraill ei ddefnyddio ato.

Yn achos dau neu ragor o hereditamentau heb eu meddiannu, maent i gael eu trin fel un hereditament at ddibenion prisio:

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

- os ydynt yn eiddo i'r un person
- os ydynt yn bodloni'r 'amod cyffinio'
- os ydynt wedi peidio â chael eu meddiannu ar yr un diwrnod ac wedi parhau i fod heb eu meddiannu ers y diwrnod hwnnw
- yn union cyn y diwrnod hwnnw, os oeddent yn ffurfio rhan o hereditament sengl yn unol â'r amodau a nodir uchod mewn perthynas â hereditamentau a feddiennir

## Yr amod cyffinio

Bwriedir i ddau neu ragor o hereditamentau fodloni'r 'amod cyffinio' os yw o leiaf ddau ohonynt yn gyffiniol a, phan na fo pob un ohonynt yn cyffinio â'i gilydd, os yw pob hereditament yn cyffinio ag o leiaf un o'r rhai eraill.

Bwriedir i ddau neu ragor o hereditamentau gael eu hystyried yn gyffiniol:

- os yw rhan neu'r cyfan o wal, ffens, neu ddull arall o amgáu un hereditament yn ffurfio rhan neu'r cyfan o wal, ffens, neu ddull arall o amgáu'r hereditament arall
- os yw'r hereditamentau ar loriau nesaf at ei gilydd mewn adeilad, ac mae rhan neu'r cyfan o lawr un hereditament yn union uwchben rhan neu'r cyfan o nenfwd yr hereditament arall

Ni chaiff hereditamentau a feddiennir gan yr un person neu sy'n eiddo i'r un person eu hatal rhag bod yn gyffiniol o dan yr amodau hyn dim ond am fod man rhyngddynt nas meddiennir gan y person hwnnw neu nad yw'n eiddo iddo. Mae hyn yn caniatáu ar gyfer y sefyllfa lle y gellid dangos bod cysylltiad swyddogaethol digon cryf rhwng y ddwy ran. Er enghraifft, dwy ran o barc hamdden sydd wedi'u gwahanu gan ffordd.

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

## Strwythur y ddeddfwriaeth

Mae'r Rheoliadau drafft, sydd ar gael yn atodiad a, yn pennu'r amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau, pa un a ydynt wedi eu meddiannu ai peidio, fel un hereditament at ddibenion pennu atebolrwydd perchennog neu feddiannwr am ardrethi annomestig. Mae'r rheoliadau drafft hefyd yn nodi'r amgylchiadau pan fo dau neu ragor o hereditamentau i'w hystyried yn cyffinio â'i gilydd.

Mae rheoliad 1 o'r Rheoliadau drafft yn nodi enw a dyddiad cychwyn y rheoliadau drafft ynghyd â'r diffiniad o hereditament.

Mae rheoliad 2 yn rhagnodi'r amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau a feddiennir fel un hereditament, gan gyfeirio at yr amod cyffinio sy'n cael ei ddiffinio yn rheoliad 4.

Mae rheoliad 3 yn rhagnodi'r amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau heb eu meddiannu fel un hereditament, gan gyfeirio at yr amod cyffinio sy'n cael ei ddiffinio yn rheoliad 4.

Mae rheoliad 4 yn rhagnodi'r amod cyffinio ac, yn y cyd-destun hwnnw, mae rheoliad 5 yn rhagnodi'r amgylchiadau pan fo dau hereditament yn gyffiniol. Y rhain sy'n pennu'r amgylchiadau pan fo dau neu ragor o hereditamentau yn gyffiniol â'i gilydd.

## Y camau nesaf

Bydd yr ymgynghoriad technegol hwn ar y rheoliadau drafft ar agor am gyfnod o 6 wythnos. Ar ôl i'r ymgynghoriad ddod i ben, caiff yr holl ymatebion eu hystyried a bydd unrhyw ddiwygiadau y gall fod eu hangen yn cael eu drafftio.

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am **hawlfraint**.

Yn amodol ar y safbwyntiau a gyflwynir yn ystod yr ymarfer ymgynghori hwn, y bwriad yw y bydd y rheoliadau drafft yn cael eu gosod yn y Senedd mewn pryd ar gyfer eu cychwyn ar 1 Ebrill 2023, yr un pryd â dechrau’r rhestr ardrethu nesaf, yn dilyn yr ymarfer ailbrisio ardrethi annomestig sydd ar ddod.

# Cwestiynau'r Ymgynghoriad

## Cwestiwn 1

A yw rheoliad 2 o'r rheoliadau drafft yn rhoi eglurder o ran yr amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau a feddiennir fel un hereditament? Os nad yw, sut y gellir ei wella?

## Cwestiwn 2

A yw rheoliad 3 o'r rheoliadau drafft yn rhoi eglurder o ran yr amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau heb eu meddiannu fel un hereditament? Os nad yw, sut y gellir ei wella?

## Cwestiwn 3

A yw rheoliadau 4 a 5 o'r rheoliadau drafft yn rhoi eglurder o ran yr amgylchiadau pan fo dau neu ragor o hereditamentau i'w hystyried yn gyffiniol â'i gilydd? Os nad ydynt, sut y gellir eu gwella?

## Cwestiwn 4

A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am y rheoliadau drafft?

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

## Cwestiwn 5

Hoffai Llywodraeth Cymru wybod eich barn am yr effeithiau y byddai'r rheoliadau drafft yn eu cael ar y Gymraeg, ac ar y canlynol yn benodol:

- ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg
- ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg

Beth fyddai’r effeithiau, yn eich barn chi? Sut y byddai modd cynyddu’r effeithiau cadarnhaol, neu liniaru’r effeithiau negyddol?

## Cwestiwn 6

Eglurwch hefyd sut y gellid llunio neu newid y rheoliadau drafft er mwyn:

- cael effaith gadarnhaol neu gynyddu’r effaith gadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg
- osgoi unrhyw effaith niweidiol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg

## Cwestiwn 7

Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw bwyntiau cysylltiedig nad ydym wedi mynd i’r afael â hwy yn benodol, defnyddiwch y lle hwn i'w cofnodi.

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am **hawlfraint**.

# Sut i ymateb

Cyflwynwch eich sylwadau erbyn **15 Medi 2022**, ar un o`r ffurfiau a ganlyn:

- lenwi ein **Ymateb ar-lein**
- lawrlwytho, llenwi ein **ffurflen ymateb** ac e-bostio **LGFR.Ymgyngoriadau@llyw.cymru**
- lawrlwytho, llenwi ein **ffurflen ymateb** a phostio at:

Y Gangen Polisi Ardrethi Annomestig
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

# Eich hawliau

O dan ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i wybod am y data personol a gedwir amdanoch chi a'u gweld
- i'w gwneud yn ofynnol inni gywiro gwallau yn y data hynny
- (o dan amgylchiadau penodol) i wrthwynebu prosesu neu gyfyngu ar brosesu
- (o dan rai amgylchiadau) i'ch data gael eu 'dileu'
- (o dan rai amgylchiadau) i gludadwyedd data
- Gwneud cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, sef ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

Mae ymatebion i ymgynghoriadau'n debygol o gael eu cyhoeddi ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Os byddai'n well gennych i'ch ymateb aros yn

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

ddienw, **rhowch wybod inni**.

I gael rhagor o fanylion am y wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei chadw ac am y defnydd a wneir ohoni, neu os ydych am arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, gweler y manylion cyswllt isod:

## Y Swyddog Diogelu Data:

Y Swyddog Diogelu Data
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10  3NQ

E-bost: **Swyddogdiogeludata@llyw.cymru**

## Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth

Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire
SK9 5AF

Ffôn: 01625 545 745 neu 0303 123 1113

Gwefan: **ico.org.uk**

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.

## Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data y DU

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgyngoriadau ar gyfer y dyfodol. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Dim ond o dan gontract yr ymgymerir â gwaith o'r fath. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu a chadw data personol yn ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion cyn cyhoeddi'ch ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth. Os caiff eich manylion chi eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am **hawlfraint**.

# Gwybodaeth bellach a dogfennau cysylltiedig

Nifer: **WG45726**

Gallwch weld y ddogfen hon mewn **ieithoedd eraill**. Os oes ei hangen arnoch mewn fformat gwahanol, **cysylltwch â ni**.

**Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.**
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**
Ewch i **https://llyw.cymru/ymgynghoriad-ar-fersiwn-ddrafft-o-reoliadau-ardrethu-annomestig-eiddo-mewn-meddiannaeth-gyffredin** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybdaeth am **hawlfraint**.