Rhentu Cartrefi

Deall proses achos cymryd meddiant: Canllaw i landlordiaid preifat yng Nghymru

Cynnwys

Ar gyfer pwy mae'r canllaw hwn? 3

Trosolwg o broses achos cymryd meddiant 4

Faint o amser y bydd proses y llys yn ei gymryd? 5

A oes angen ichi ddwyn achos llys? 6

Beth i'w wneud os bydd gan eich deiliad contract ôl-ddyledion rhent 8

Beth i'w wneud os bydd eich deiliad contract yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol 9

Camau'r broses cymryd meddiant 11

Cam 1: Cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant 11

Cam 2: Cyflwyno hawliad meddiant 13

Cam 3: Yr hyn y mae angen ichi ei wneud cyn y gwrandawiad 16

Cam 4: Gwrandawiadau meddiant a gorchmynion adennill meddiant 16

Cam 5: Gwarantau a beilïaid 18

Aflonyddu a throi allan yn anghyfreithlon 21

Cyngor a gwybodaeth bellach 22

ATODIAD A 23

Ar gyfer pwy mae'r canllaw hwn?

Mae'r canllaw hwn ar gyfer landlordiaid preifat sy'n gosod tŷ neu fflat neu unrhyw ran ohono neu ohoni o dan gontract meddiannaeth safonol Rhentu Cartrefi.

Bydd y canllaw yn eich helpu i ddeall pa hawliau a chyfrifoldebau sydd gennych fel landlord pan fydd angen ichi ddefnyddio'r llysoedd i gymryd meddiant o'ch eiddo.

Nid yw'r canllaw hwn yn ymdrin â lesddaliad, llety gwyliau na 'landlordiaid preswyl' sy'n gosod rhan o'u cartref i letywyr.

Cysylltiadau

Mae'n well darllen y canllaw hwn ar-lein am ei fod yn cynnwys hyperddolenni. Os ydych yn ei ddarllen ar gyfrifiadur neu ddyfais arall, gallwch glicio ar y dolenni er mwyn mynd i wefannau eraill sy'n cynnwys gwybodaeth fanylach neu i adran arall yn nes ymlaen yn y ddogfen. Maent wedi'u lliwio ac wedi'u tanlinellu fel hyn.

Trosolwg o broses achos cymryd meddiant

Cyn cymryd camau i adennill meddiant o'ch eiddo, dylech ystyried trafod unrhyw broblemau sylfaenol â deiliad y contract, naill ai'n uniongyrchol neu drwy wasanaeth cyfryngu, a cheisio eu datrys heb droi at achos llys. Gallai hyn arbed amser ac arian ichi. Gweler A oes angen ichi ddwyn achos llys? am ragor o wybodaeth a chyngor ar sut i ddatrys problemau gyda'ch deiliad contract heb fod angen mynd i'r llys.

Cam 1 Cyflwynwch hysbysiad ceisio neu fynnu meddiant – gweler yma am ragor o wybodaeth

Cyflwynwch hysbysiad perthnasol i'ch deiliad contract o dan Ran 9 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, gan nodi erbyn pa ddyddiad yr hoffech i'ch deiliad contract adael eich eiddo.

Ceir rhestr lawn o'r hysbysiadau a'r cyfnodau hysbysu perthnasol yn Atodiad A.

Cam 2 Cyflwynwch hawliad meddiant – gweler yma

Os na fydd eich deiliad contract yn gadael erbyn y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad, gallwch wneud cais i'r llys am orchymyn adennill meddiant. Gall deiliad y contract gyflwyno amddiffyniad i'r llys. Yn yr amddiffyniad, gall deiliad y contract gyflwyno rhesymau cyfreithiol pam na ddylid gwneud gorchymyn adennill meddiant, gall deiliad y contract gyflwyno gwrth-hawliad neu gall deiliad y contract ofyn am ragor o amser i adael oherwydd caledi eithafol. Os ceir amddiffyniad, bydd y llys yn anfon copi atoch.

Os bydd eich hawliad yn seiliedig ar hysbysiad adran 171, 173, 186, 192 neu 194 (gweler Atodiad A) a'ch bod wedi defnyddio gweithdrefn garlam y llys, gall y barnwr ystyried dogfennau'r hawliad, ac unrhyw amddiffyniad a geir, a gwneud gorchymyn adennill meddiant heb i wrandawiad gael ei gynnal.

Cam 3 Cyn y gwrandawiad – gweler yma

Bydd y llys yn rhoi dyddiad ar gyfer y gwrandawiad ichi ac unrhyw gyfarwyddiadau pellach yn ôl yr angen. Bydd angen ichi anfon copi electronig o holl ddogfennau'r achos i'r llys a chadarnhau eich bod hefyd wedi'u darparu i'r deiliaid contract.

Cam 4 – Ewch i'r gwrandawiad meddiant – gweler yma

Cynhelir gwrandawiad meddiant lle y bydd barnwr yn penderfynu a ddylid gwneud gorchymyn adennill meddiant neu roi cyfarwyddiadau rheoli achos eraill.

Cam 5 – Gwnewch Gais am Warant Feddiannu – gweler yma

Os rhoddwyd gorchymyn adennill meddiant ac na fydd deiliad y contract yn gadael erbyn y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad, gallwch wneud cais i'r llys am Warant Feddiannu. Gall deiliad y contract wneud cais i atal y Warant. Bydd beili llys sirol yn gorfodi'r Warant ac yn troi deiliad y contract allan.

Faint o amser y bydd proses y llys yn ei gymryd?

Gallwch gychwyn achos llys cyn gynted ag y daw'r cyfnod hysbysu i ben. Ar y cyfan, caiff achosion cymryd meddiant eu rhestru ar gyfer gwrandawiad o fewn wyth wythnos fel y darperir ar ei gyfer yn y Rheolau Trefniadaeth Sifil. Fodd bynnag, bydd amseroldeb cyffredinol achos yn amrywio yn dibynnu ar amgylchiadau unigol, er enghraifft os bydd eich tenant yn codi amddiffyniad neu os bydd camgymeriad gyda'ch cais. Ni fydd y rhan fwyaf o achosion yn mynd drwy bob un o'r pum cam; er enghraifft, gall y tenant adael yr eiddo o'i wirfodd yn dilyn canlyniad y gwrandawiad adennill meddiant, sy'n golygu na fydd angen gwneud cais am warant i orfodi gorchymyn adennill meddiant

A oes angen ichi ddwyn achos llys?

Bydd y rhan fwyaf o ddeiliaid contract yn cydymffurfio â thelerau eu contract meddiannaeth ac yn talu eu rhent yn brydlon. Daw'r rhan fwyaf o gontractau meddiannaeth i ben gyda chytundeb y landlord a deiliad y contract heb fod angen mynd i'r llys. Os byddwch am i'ch deiliad contract adael eich eiddo am fod eich amgylchiadau wedi newid neu am ei fod wedi torri telerau'r contract meddiannaeth, rhaid ichi ddilyn gweithdrefnau llym. Os na fyddwch yn gwneud hynny, efallai y byddwch yn euog o droi eich deiliad contract allan neu aflonyddu arno yn anghyfreithlon.

Bydd hawlio meddiant drwy'r llys yn costio rhwng £400 a £500, heb gynnwys ffioedd cyfreithiol, a bydd yn cymryd amser i'w ddatrys. Dim ond os byddwch wedi rhoi cynnig ar bob dull arall o ddatrys eich sefyllfa y dylech geisio meddiant drwy'r llysoedd. Bydd y dulliau eraill hyn yn gyflymach ac yn rhatach, yn ôl pob tebyg. Dylech gyfathrebu'n uniongyrchol â'ch deiliad contract er mwyn trafod problemau megis ôl-ddyledion rhent neu ymddygiad gwrthgymdeithasol mor agored a gonest â phosibl a cheisio dod o hyd i ateb sy'n gweithio i'r ddau ohonoch. Am ragor o wybodaeth, gweler yr adrannau yn y canllaw hwn ar 'Beth i'w wneud os bydd gan eich deiliad contract ôl-ddyledion rhent' a 'Beth i'w wneud os bydd eich deiliad contract yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol'.

Lle y bo'n bosibl ac yn briodol, byddem yn annog landlordiaid i ystyried dulliau amgen o ddatrys anghydfodau megis gwasanaeth cyfryngu er mwyn dod i gytundeb i ddatrys anghydfodau sy'n dderbyniol i'r ddwy ochr, heb fod angen mynd i'r llys. Mae sawl gwasanaeth ar gael yn y farchnad, megis TDS Resolution, PRS Mediation Service a Resolve by Flatfair, sy'n arbenigo mewn datrys anghydfodau yn y sector rhentu preifat, y byddwch am eu hystyried, o bosibl.

Efallai y byddwch yn gallu defnyddio gwasanaethau eraill sy'n hwyluso'r broses o ddatrys anghydfodau rhwng deiliaid contract a landlordiaid. Nid oes un rhestr benodol o sefydliadau na chynlluniau sy'n cynnig gwasanaeth datrys anghydfodau mewn meysydd penodol, ond gallwch edrych i weld pa rai sydd gael ar gael drwy wneud y canlynol:

- holi eich awdurdod lleol: mae rhai awdurdodau lleol yn cynnig cymorth arbenigol am ddim i landlordiaid sy'n ystyried cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant (gallwch ddod o hyd i'ch awdurdod lleol drwy ddefnyddio'r adnodd hwn);
- chwilio ar-lein;
- holi gwasanaeth cynghori defnyddwyr megis Cyngor ar Bopeth; neu,
- ymgynghori â gweithiwr cyfreithiol proffesiynol.

Ceir rhagor o wybodaeth am beth yw cyfryngu a sut mae'n gweithio ar wefan y Cyngor Cyfryngu Sifil a gallwch hefyd chwilio am gyfryngwr yn eich ardal: http://www.civilmediation.justice.gov.uk/

Gallwch hefyd ddefnyddio Gwasanaeth yr Ombwdsmon Tai i gael hyfforddiant ar ddatrys anghydfodau os ydych yn aelod. Os hoffech gael mwy o wybodaeth am hyn, dilynwch y ddolen hon: https://www.housing-ombudsman.org.uk/

Mewn rhai achosion, gall fod yn anodd osgoi cyflwyno hawliad meddiant, er enghraifft os bydd eich deiliad contract yn mynd i fwy a mwy o ôl-ddyledion rhent a'i fod yn gwrthod cyfathrebu â chi, neu os bydd angen ichi symud i mewn i'r eiddo ac na allwch ddod i gytundeb gwirfoddol â deiliad y contract i ddod â'r denantiaeth i ben. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod y defnydd gorau posibl yn cael ei wneud o amser y llys. Dim ond pan fetho popeth arall y dylech ddefnyddio proses y llys.

Os bydd angen ichi wneud cais i'r Llys er mwyn hawlio meddiant o'ch eiddo, byddem yn eich cynghori'n gryf i geisio cyngor cyfreithiol cyn mynd ymlaen i wneud hynny.

Beth i'w wneud os bydd gan eich deiliad contract ôl-ddyledion rhent

Dylech geisio datrys unrhyw broblemau ag ôl-ddyledion rhent gyda'ch deiliad contract cyn cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant neu hawliad meddiant. Os bydd eich deiliad contract wedi cronni ôl-ddyledion rhent, dylech gyfathrebu ag ef yn y lle cyntaf er mwyn casglu rhagor o wybodaeth am ei amgylchiadau personol a sut y gallai dalu ei ôl-ddyledion.

Gall sgwrs gynnar rhyngoch chi a'ch deiliad contract eich helpu i gytuno ar gynllun os bydd eich deiliad contract yn ei chael hi'n anodd talu ei rent. Gall hyn gynnwys dod i gytundeb dros dro i beidio â dwyn achos cymryd meddiant am gyfnod o amser ac, yn lle hynny, dderbyn llai o rent neu gytuno i dalu ôl-ddyledion rhent yn ddiweddarach. Mae'n debygol o fod yn rhatach derbyn llai o rent, yn hytrach na threfnu i ddeiliad contract newydd symud i mewn.

Dylech hefyd ystyried defnyddio gwasanaeth cyfryngu. Mae'r broses gyfryngu yn galluogi trydydd parti annibynnol i helpu'r rhai dan sylw i ddod i gytundeb i ddatrys eu hanghydfod sy'n dderbyniol i'r ddwy ochr, heb fod angen mynd i'r llys. Mae hyn yn cynnwys cytuno ar gynllun ad-dalu rhent. Gall proses gyfryngu fod yn gyflymach ac yn rhatach nag achos llys.

Yn ogystal â chyfryngwyr unigol, mae sawl gwasanaeth ar gael yn y farchnad sy'n arbenigo mewn datrys anghydfodau yn y sector rhentu preifat. Mae enghreifftiau o wasanaethau cyfryngu yn cynnwys TDS Resolution, PRS Mediation Service a Resolve by Flatfair.

Efallai y byddwch yn gallu defnyddio gwasanaethau eraill sy'n hwyluso'r broses o ddatrys anghydfodau rhwng deiliaid contract a landlordiaid. Nid oes un rhestr benodol o sefydliadau na chynlluniau sy'n cynnig gwasanaeth datrys anghydfodau mewn meysydd penodol, ond gallwch edrych i weld pa rai sydd gael ar gael drwy wneud y canlynol:

- holi eich cyngor lleol: mae rhai awdurdodau lleol yn cynnig cymorth arbenigol am ddim i landlordiaid sy'n ystyried cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant (gallwch ddod o hyd i'ch cyngor lleol drwy ddefnyddio'r adnodd hwn);
- chwilio ar-lein;
- holi gwasanaeth cynghori defnyddwyr megis Cyngor ar Bopeth; neu–
- ymgynghori â gweithiwr cyfreithiol proffesiynol.

Ceir rhagor o wybodaeth am beth yw cyfryngu a sut mae'n gweithio ar wefan y Cyngor Cyfryngu Sifil a gallwch hefyd chwilio am gyfryngwr yn eich ardal: http://www.civilmediation.justice.gov.uk/

Os ydych yn aelod, gallwch hefyd ddefnyddio Gwasanaeth yr Ombwdsmon Tai i gael hyfforddiant ar ddatrys anghydfodau. Os hoffech gael mwy o wybodaeth am hyn, dilynwch y ddolen hon: https://www.housing-ombudsman.org.uk/

Beth i'w wneud os bydd eich deiliad contract yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol

Mewn rhai amgylchiadau, efallai y bydd angen ichi weithredu am fod eich deiliad contract yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol. Gallai fod yn ymddygiad aflonyddol llai difrifol (er enghraifft yn erbyn cyd-letywyr neu gymdogion mewn Tŷ Amlfeddiannaeth) neu gallai fod yn ymddygiad difrifol a/neu droseddol. Er bod achos cymryd meddiant yn un ffordd o ddatrys problemau o'r fath, mae camau eraill y byddwch am eu hystyried, o bosibl, cyn cyflwyno hysbysiad sy'n mynnu neu'n ceisio meddiant neu yn lle gwneud hynny.

Dylech bob amser fod yn ofalus wrth drafod â deiliaid contract sydd wedi'u cyhuddo o ymddwyn yn wrthgymdeithasol neu mewn ffordd aflonyddol. Dylech sicrhau nad ydych yn peryglu eich diogelwch eich hun na diogelwch pobl eraill a cheisio cyngor gan y ffynhonnell briodol (er enghraifft, cyfreithiwr, eich awdurdod lleol neu'r heddlu), os nad ydych yn siŵr beth i'w wneud.

Gallai rhai ymddygiadau aflonyddol gael eu datrys dwy drafodaeth onest a llawn rhwng y partïon perthnasol. Dylech siarad â'ch deiliad contract neu ysgrifennu ato yn y lle cyntaf, gan roi gwybod iddo am y cwynion sydd wedi'u gwneud yn ei erbyn a nodi'n glir fod ei ymddygiad yn annerbyniol. Dylech gadw cofnod o'r sgwrs. Os na fydd hyn yn gweithio, rhaid ichi roi rhybudd terfynol i ddeiliad y contract a chofnodi hyn.

Weithiau, ni fydd deiliad contract yn addas ar gyfer yr eiddo, yn enwedig mewn Tŷ Amlfeddiannaeth, er enghraifft os na fydd yn cyd-dynnu â'i gyd-letywyr. Efallai y byddwch am drafod dod â'r contract meddiannaeth i ben drwy gydsyniad. Fodd bynnag, ni chewch aflonyddu ar ddeiliad y contract na'i orfodi i adael heb ddilyn y broses cymryd meddiant ffurfiol.

Wrth ymateb i sawl achos o ymddygiad gwrthgymdeithasol, efallai y bydd yn werth cadw mewn cof fod gan yr heddlu, awdurdodau lleol ac asiantaethau lleol eraill amrywiaeth o adnoddau a phwerau hyblyg y gellir eu defnyddio i ymateb yn gyflym ac yn effeithiol i ymddygiad gwrthgymdeithasol, fel y darperir ar ei gyfer drwy Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Gwaharddebau Sifil sydd ar gael i'r heddlu, yr awdurdod lleol ac asiantaethau lleol eraill drwy gyflwyno cais i'r llysoedd ac a all osod cyfyngiadau neu ofynion cadarnhaol ar unigolion sydd wedi ymddwyn yn wrthgymdeithasol neu wedi bygwth ymddwyn yn wrthgymdeithasol er mwyn eu hatal rhag ymddwyn felly;
- Hysbysiadau Gwarchod y Gymuned a all gael eu defnyddio gan yr heddlu neu'r awdurdod lleol i ymdrin â phroblemau neu niwsans parhaus sy'n cael effaith andwyol barhaol neu barhaus ar ansawdd bywyd pobl yn yr ardal leol.
- Pŵer i Gau y gall yr heddlu ac awdurdodau lleol ei ddefnyddio i gau eiddo y mae'r defnydd ohono wedi creu niwsans ac anhrefn neu'n debygol o wneud hynny'n fuan;

- Gorchmynion Ymddygiad Troseddol a all gael eu rhoi gan lys a gosod cyfyngiadau neu ofynion cadarnhaol ar unigolyn a gafwyd yn euog o drosedd flaenorol, sydd wedi ymddwyn mewn ffordd sydd wedi achosi aflonyddwch, braw neu drallod neu a oedd yn debygol o wneud hynny.

Dylech ystyried cysylltu â'ch awdurdod lleol neu'r heddlu yn y lle cyntaf. Os bydd trosedd, megis difrod troseddol neu ymosodiad, wedi'i chyflawni dylech gysylltu â'r heddlu ar unwaith.

Os byddwch o'r farn, ar ôl rhoi cynnig ar ddulliau amgen o ddatrys ymddygiad gwrthgymdeithasol deiliad contract, nad oes gennych unrhyw ddewis ond ceisio cymryd meddiant o'r eiddo, cewch gyflwyno hawliad meddiant ar y sail bod deiliad y contract wedi torri ei gontract. Rhaid ichi gyflwyno hysbysiad cymryd meddiant i ddeiliad y contract yn gyntaf, sy'n nodi bod adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall) o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi'i thorri. Gellir cyflwyno'r hawliad meddiant ar neu ar ôl y dyddiad rydych yn cyflwyno'r hysbysiad cymryd meddiant.

Mae tor contract yn sail ddisgresiynol, sy'n golygu y bydd angen ichi gyflwyno tystiolaeth er mwyn profi bod yr ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi digwydd ac, os caiff y llys ei fodloni gan y dystiolaeth, bydd yn ystyried yr holl amgylchiadau ac yn penderfynu a yw'n rhesymol rhoi meddiant ichi.

Camau'r broses cymryd meddiant

Cam 1: Cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant

Dim ond os bydd gennych reswm sy'n cyd-fynd â sail benodol ar gyfer meddiannu y gellir cyflwyno rhai mathau o hysbysiad; er enghraifft, tor contract. Crynhoir y seiliau ar gyfer meddiannu ynghyd â'r cyfnodau hysbysu byrraf a ganiateir yn Atodiad A.

Gellir cyflwyno mathau eraill o hysbysiad heb nodi sail ar gyfer meddiannu. Nodir yr amgylchiadau lle y gellir cyflwyno hysbysiadau o'r fath, ynghyd â'r cyfnodau hysbysu byrraf, yn Atodiad A hefyd

At hynny, bydd y math o hysbysiad a gyflwynir gennych hefyd yn pennu a gaiff unrhyw hawliad dilynol i'r llys ei gyflwyno ar sail orfodol neu ddisgresiynol. Mae seiliau gorfodol yn seiliau lle mae'n rhaid i'r barnwr orchymyn i ddeiliad y contract adael eich eiddo os gallwch brofi'r sail. Mae enghreifftiau yn cynnwys sail ôl-ddyledion rhent difrifol. Mae seiliau disgresiynol yn seiliau lle y bydd y barnwr ond yn gorchymyn i ddeiliad y contract adael eich eiddo os gallwch brofi'r ffeithiau sy'n cyd-fynd â'r sail a bod y barnwr yn ystyried ei bod yn rhesymol gwneud gorchymyn. Mae enghreifftiau yn cynnwys achosion o dorri'r contract meddiannaeth megis ymddygiad gwrthgymdeithasol. Rhoddir manylion llawnach am seiliau gorfodol a disgresiynol yn Atodiad A.

Sut i gyflwyno hysbysiad

Er mwyn cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant, rhaid ichi gwblhau'r ‘ffurflen berthnasol’ a'i rhoi iddo.

Nodir y ffurflen berthnasol ar gyfer pob math o hysbysiad yn Atodiad A. Rhaid ichi sicrhau eich bod yn cwblhau'r ffurflen berthnasol yn gywir.

Gallwch gael cyngor cyfreithiol ar sut i lenwi'r ffurflen berthnasol a sut i'w rhoi i'ch deiliad contract. Gallwch hefyd ddewis ceisio cyngor cymdeithas broffesiynol. Efallai y perir oedi i'r broses cymryd meddiant yn y Llys os na fyddwch yn llenwi'r ffurflen yn gywir.

Dim ond os byddwch wedi gwneud y canlynol y bydd hysbysiad yn ddilys:

- Rhoi'r cyfnod priodol o rybudd i'ch deiliad contract.
- Cychwyn achos llys mewn pryd.
- Cofrestru neu gael trwydded o dan gynllun Rhentu Doeth Cymru.

At hynny, dim ond os byddwch wedi gwneud y canlynol y bydd hysbysiadau o dan adrannau 173, 186 a 194 yn ddilys:

- Yn achos hysbysiad adran 173, gadael i o leiaf chwe mis fynd heibio ers dechrau'r dyddiad meddiannu gwreiddiol cyn cyflwyno'r hysbysiad.

- Diogelu blaendal deiliad y contract mewn cynllun diogelu blaendaliadau a gymeradwyir gan y Llywodraeth a rhoi gwybodaeth i ddeiliad y contract am y ffordd y mae'r blaendal yn cael ei ddal. Rhaid ichi roi manylion penodol am y blaendal, a elwir yn 'wybodaeth ragnodedig', i ddeiliad y contract. Mae hyn yn cynnwys manylion y cynllun diogelu blaendaliadau, cadarnhad o'r swm a ddelir, eich manylion cyswllt a gwybodaeth am sut y gall deiliad y contract gael ei flaendal yn ôl pan fydd yn gadael.

- Rhoi datganiad ysgrifenedig o'i gontract safonol i ddeiliad y contract yn unol â Deddf 2016, ynghyd â gwybodaeth a dogfennau rhagnodedig eraill megis tystysgrif diogelwch nwy ddilys os oes gosodiad nwy yn yr eiddo a thystysgrif perfformiad ynni.

- Cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022.

- Cael trwyddedau eraill gan yr awdurdod lleol, os oedd angen un ar yr eiddo, megis mewn llety amlfeddiannaeth.

- Ad-dalu unrhyw daliadau gwaharddedig y gallwch fod wedi'u codi arno i ddeiliad y contract (neu, fel arall, gyfrif yn briodol am unrhyw daliadau o'r fath). Yn ôl y gyfraith, dim ond taliadau penodol a ganiateir y cewch eu cymryd. Ceir rhestr o daliadau gwaharddedig neu daliadau y gellir eu caniatáu yn Neddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd Etc.) (Cymru) 2019: Canllawiau i landlordiaid ac asiantiaid.

Darparu Prawf o Gyflwyno

Bydd angen ichi allu dangos i'r llys eich bod wedi cyflwyno'r hysbysiad yn gywir ac wedi rhoi'r cyfnod priodol o rybudd. Bydd hyn yn helpu'r barnwr pan fydd yn penderfynu a ddylid gwneud gorchymyn adennill meddiant. Dylech bob amser edrych ar y contract meddiannaeth i weld pa ddulliau cyflwyno y mae'n caniatáu ichi eu defnyddio – y dulliau y cyfeirir atynt isod yw'r rhai mwyaf cyffredin.

Cadwch gopi i chi eich hun

Bydd angen ichi ddarparu copi o'r hysbysiad i'r llys fel rhan o'ch cais i gymryd meddiant o'ch eiddo. Mae'n hanfodol eich bod yn cadw copi o'r ddogfen i chi eich hun. Cymerwch y copi unwaith y byddwch wedi cwblhau, llofnodi a dyddio'r hysbysiad.

Cyflwyno hysbysiad ar ddeiliad y contract eich hun

Os byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad ar ddeiliad y contract eich hun, er enghraifft drwy ei roi iddo, yna y ffordd orau o brofi bod yr hysbysiad wedi'i gyflwyno i ddeiliad y contract yw gofyn iddo lofnodi a dyddio pob copi o'r hysbysiad (gan gynnwys eich copi eich hun). Fel arall, os bydd yn gwrthod llofnodi'r hysbysiad ond yn derbyn y

ddogfen, gallwch lenwi ffurflen tystysgrif cyflwyno (N215) a'i chynnwys mewn unrhyw waith papur y byddwch yn ei anfon i'r llys.

Anfon yr hysbysiad at ddeiliad y contract drwy'r post

Fel arfer, gallwch gyflwyno'r hysbysiad drwy bost dosbarth cyntaf neu drwy ddefnyddio gwasanaeth dosbarthu ar y diwrnod nesaf arall. Ystyriwch dynnu lluniau sydd â'r dyddiad a'r amser wedi'u nodi arnynt fel tystiolaeth o bostio. Os byddwch yn penderfynu defnyddio gwasanaeth wedi'i dracio, un nad yw'n gofyn am lofnod sydd orau a dylech gadw'r dderbynneb. Gallwch lenwi ffurflen tystysgrif cyflwyno (N215) a'i chynnwys mewn unrhyw waith papur y byddwch yn ei anfon i'r llys.

Gadael yr hysbysiad yn yr eiddo

Mae bob amser yn well gweld a yw deiliad y contract gartref cyn rhoi'r hysbysiad drwy'r blwch llythyrau. Os bydd deiliad y contract yn bresennol, gallwch gyflwyno'r hysbysiad eich hun. Os byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad drwy ei roi drwy'r blwch llythyrau, ystyriwch dynnu lluniau neu fynd â thyst gyda chi. Gallwch lenwi ffurflen tystysgrif cyflwyno (N215) a'i chynnwys mewn unrhyw waith papur y byddwch yn ei anfon i'r llys.

Os byddwch yn dosbarthu'r hysbysiad â llaw, ystyriwch atodi nodyn ysgrifenedig neu ysgrifennu ar yr amlen, yn esbonio, er enghraifft, yr hyn y mae'r hysbysiad yn ei olygu, pam rydych wedi'i gyflwyno a, lle y bo'n briodol, a ydych yn fodlon dod i gytundeb â'ch deiliad contract yn lle cychwyn achos llys. Gallai hyn annog deiliad y contract i ateb ac ymateb.

Cam 2: Cyflwyno hawliad meddiant

Os na fydd eich deiliad contract yn gadael erbyn y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad, gallwch wneud cais i'r llys am orchymyn adennill meddiant.

Hawliadau meddiant safonol

Wrth ddefnyddio'r gwasanaeth ar-lein

Gallwch ddefnyddio'r gwasanaeth hawlio meddiant ar-lein os byddwch yn hawlio meddiant ar sail ôl-ddyledion rhent ar ôl cyflwyno hysbysiad o dan adran 157, adran 182 neu adran 188.

Mae'r gwasanaeth yn caniatau ichi lenwi ffurflenni llys ar-lein a gweld sut mae'r hawliad yn dod yn ei flaen. Bydd angen ichi ddarparu cyfriflen rhent ar gyfer y ddwy flynedd flaenorol sy'n dangos pa daliadau a oedd yn ddyledus ac a dderbyniwyd er mwyn dangos sut mae'r ôl-ddyledion sy'n cael eu hawlio wedi cronni.

Mae'n costio £355 i gyhoeddi'r hawliad.

Cysylltwch â desg gymorth Hawlio Meddiant ar-lein os bydd angen cymorth neu gyngor arnoch.

Ffôn: 0300 123 1057 o ddydd Llun i ddydd Gwener, rhwng 8:30am a 5pm ccbc@justice.gov.uk

Wrth ddefnyddio'r broses gwneud cais ar bapur

Llenwch y ffurflen hawlio bapur safonol ar gyfer meddiannu eiddo (N5) a Manylion Hawliad i Feddiannu (Ffurflen N119) a'i hanfon drwy'r post neu ei dosbarthu i'r llys sirol sy'n ymdrin ag achosion tai ar gyfer yr ardal lle mae eiddo eich deiliad contract wedi'i leoli. Mae'r manylion ar gael ar-lein ar wefan y Llysoedd a'r Tribiwnlysoedd.

Gallwch ddefnyddio'r dull hwn:

- os byddwch wedi cyflwyno hysbysiad ar seiliau heblaw ôl-ddyledion rhent, neu
- os byddwch wedi cyflwyno hysbysiad sy'n ymwneud ag ôl-ddyledion rhent ond nad ydych yn gallu defnyddio'r cyfleusterau ar-lein neu nad ydych yn dymuno eu defnyddio, neu
- os byddwch wedi cyflwyno hysbysiad adran 173 neu adran 186 ond bod ar ddeiliad y contract rent ichi a'ch bod am i'r llys orchymyn i'r eiddo gael ei adfeddiannu a gwneud gorchymyn talu arian ar yr un pryd

Mae'n costio £355 i gyflwyno cais. Anfonwch siec sy'n daladwy i 'Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd EM' i'r llys gyda'ch gwaith papur wedi'i gwblhau. Rhaid ichi ddarparu copi ychwanegol o bob un o'r dogfennau rydych yn eu cyflwyno i'r llys, er mwyn i'r llys ei gyflwyno i'ch deiliad contract, a dylech gadw copi i chi eich hun. Os bydd y contract o dan gyd-enwau, bydd angen ichi anfon copi ychwanegol ar gyfer pob person.

Pwysig - rhaid ichi gwblhau'r ffurflenni yn gywir a chynnwys y dystiolaeth gywir i ategu eich hawliad. Os na fyddwch yn gwneud hynny, efallai y bydd angen ichi ddechrau'r broses eto.

Beth fydd yn digwydd nesaf

Bydd y llys yn eich hysbysu bod yr hawliad wedi'i gyhoeddi, ac y bydd yn cyflwyno'r hawliad i'ch deiliad contract, gan roi cyfle i'ch deiliad contract ymateb i'r hawliad drwy gyflwyno 'amddiffyniad'. Dylech gadw'r hysbysiad cyhoeddi yn ddiogel am ei fod yn dangos rhif yr hawliad y mae'r llys wedi'i bennu i'r achos (y bydd angen ichi ei ddyfynnu mewn unrhyw ohebiaeth/dogfennau yn y dyfodol) ac yn rhoi gwybodaeth ichi am y camau nesaf.

Os bydd eich deiliad contract yn cyflwyno amddiffyniad i'r llys, bydd y llys yn rhoi copi ichi. Bydd y llys yn eich hysbysu o ddyddiad ac amser y gwrandawiad meddiant.

Hawliadau meddiant carlam

Gallwch wneud cais am orchymyn adennill meddiant carlam os na fydd eich deiliad contract wedi gadael erbyn y dyddiad a nodir ar eich hysbysiad Adran 171, 173, 186, 192 neu 194 ac nad ydych yn hawlio ôl-ddyledion rhent. Mae'n costio £355.

Os byddwch am hawlio ôl-ddyledion rhent gallwch naill ai ddefnyddio:

- y weithdrefn safonol ar gyfer meddiannu eiddo, neu
- y weithdrefn garlam i adennill meddiant o'ch eiddo, ac yna cyflwyno hawliad ar wahân i'r llys am yr ôl-ddyledion rhent

Sut i wneud cais

Lawrlwythwch a llenwch y ffurflen hawlio i feddiannu eiddo yng Nghymru (N5B Cymru) ac anfonwch y ffurflen wedi'i chwblhau i'r llys sirol sy'n ymdrin ag achosion tai ar gyfer yr ardal lle mae eich eiddo wedi'i leoli.

Dylech gynnwys copi o'r ffurflen wedi'i chwblhau a chopi o unrhyw ddogfennau rydych wedi'u hatodi iddi, er mwyn i'r llys eu rhoi i'ch deiliad contract (os mai cyd-gontract ydyw, anfonwch gopi ar gyfer pob person). Cadwch gopi o bopeth i chi eich hun.

Pwysig – rhaid ichi gwblhau'r ffurflen a'r hysbysiad yn gywir a chynnwys y dystiolaeth gywir i ategu eich hawliad. Os na fyddwch yn gwneud hynny, efallai y bydd angen ichi ddechrau'r broses eto.

Beth fydd yn digwydd nesaf

Bydd y llys yn anfon copi o'ch cais at eich deiliad contract ac yn rhoi cyfle i'ch deiliad contract ymateb i'r hawliad o fewn amser penodedig (14 diwrnod). Ar yr un pryd, bydd y llys yn anfon hysbysiad cyhoeddi'r hawliad atoch. Bydd yr hysbysiad cyhoeddi yn nodi rhif yr hawliad sydd wedi'i bennu i'ch achos (y bydd angen ichi ei ddyfynnu mewn gohebiaeth a dogfennau yn y dyfodol) a bydd yn eich hysbysu o'r terfyn amser a roddwyd i'ch deiliad contract ar gyfer ymateb i'r hawliad. Ar waelod yr hysbysiad cyhoeddi ceir ffurflen 'cais ysgrifenedig am orchymyn adennill meddiant' y bydd angen ichi ei chwblhau a'i dychwelyd i'r llys yn ddiweddarach.

Caiff eich deiliad contract gyflwyno amddiffyniad i'r llys gan roi rhesymau pam mae'n bosibl nad oes gennych hawl i gymryd meddiant o'r eiddo, ym marn deiliad y contract. Os bydd yn gwneud hynny:

- Bydd y llys yn anfon copi o'r amddiffyniad atoch
- Mae'r llys yn debygol o bennu dyddiad ac amser ar gyfer gwrandawiad

- Efallai y byddwch am geisio cyngor cyfreithiol.

Caiff eich deiliad contract hefyd gyflwyno ymateb i'r llys yn derbyn bod gennych hawl i gymryd meddiant o'ch eiddo ond yn gofyn am ragor o amser oherwydd caledi eithafol. Os bydd yn gwneud hynny:

- Bydd y llys yn anfon copi o'r ymateb atoch
- Efallai y bydd y barnwr yn penderfynu y dylid rhoi mwy o amser i ddeiliad y contract aros yn yr eiddo, hyd at 6 wythnos, neu efallai y bydd yn penderfynu rhestru'r achos ar gyfer gwrandawiad.

Os na fydd eich deiliad contract yn ymateb i'r llys o fewn yr amser a ganiateir:

- Dylech gwblhau'r ffurflen 'cais ysgrifenedig am orchymyn adennill meddiant' (hanner isaf yr hysbysiad cyhoeddi) a'i chyflwyno i'r llys; ar ôl hynny
- Bydd barnwr yn ystyried eich hawliad ac, os bydd yn fodlon, yn gwneud gorchymyn i adennill meddiant.

Cam 3: Yr hyn y mae angen ichi ei wneud cyn y gwrandawiad

Ar gyfer achosion lle rydych yn defnyddio'r weithdrefn safonol ar gyfer meddiannu eiddo, byddwch yn cael dyddiad y gwrandawiad meddiant ac unrhyw gyfarwyddiadau pellach yn ôl yr angen.

Dylech gydymffurfio ag unrhyw gyfarwyddiadau pellach ar unwaith er mwyn sicrhau bod y gwrandawiad meddiant yn effeithiol.

Cam 4: Gwrandawiadau meddiant a gorchmynion adennill meddiant

Y gwrandawiad meddiant

Fel arfer, cynhelir gwrandawiadau llys ar gyfer meddiannu eiddo yn y llys sirol ar gyfer yr ardal lle mae'r eiddo wedi'i leoli. Dylech roi gwybod i'r llys cyn gynted â phosibl os bydd gennych unrhyw ofynion arbennig, er enghraifft os bydd angen cymorth ychwanegol arnoch i fynd i mewn i'r adeilad.

Cyn mynd i'r llys, mae'n bwysig eich bod yn edrych ar y wefan i weld *beth i'w ddisgwyl pan fyddwch yn dod i lys neu dribiwnlys*.

Dylech ddod â chopïau o'r holl waith papur sy'n berthnasol i'ch hawliad gyda chi i'r gwrandawiad meddiant.

Yn y gwrandawiad llys, gallai'r barnwr wneud y canlynol:

- gohirio'r gwrandawiad – caiff ei symud i ddyddiad diweddarach
- gwrthod eich hawliad – bydd eich hawliad wedi bod yn aflwyddiannus am resymau y mae'n rhaid i'r barnwr eu hegluro.
- gwneud gorchymyn adennill meddiant – a all fod yn ‘orchymyn meddiant llwyr’ neu'n ‘orchymyn meddiant ataliedig’ yn dibynnu ar ba sail y gwneir y gorchymyn ac amgylchiadau'r achos fel y'u hasesir gan y barnwr.

Gall y barnwr ohirio'r achos:

- os bydd y barnwr yn penderfynu nad oes digon o amser i wrando'r achos ar y diwrnod
- os bydd y barnwr yn penderfynu bod angen rhagor o wybodaeth
- os na all deiliad y contract fynd i'r llys am resymau dilys, er enghraifft derbyn i ysbyty

Gall y barnwr wrthod yr achos:

- os na fyddwch wedi dilyn y weithdrefn gywir
- os na fyddwch chi na'ch cynrychiolydd yn mynd i'r gwrandawiad
- os na fydd y barnwr o'r farn bod amodau'r sail wedi'u profi
- os bydd eich deiliad contract wedi talu unrhyw rent a oedd yn ddyledus

Os bydd y barnwr yn gwrthod yr achos, ni fyddwch yn gallu gwneud cais i orfodi'r gorchymyn adennill meddiant. Os bydd deiliad y contract wedi mynd i gostau cyfreithiol wrth amddiffyn yr achos, caiff y barnwr orchymyn ichi dalu'r costau hynny. Yn dibynnu ar y rheswm dros wrthod yr achos, efallai y byddwch yn gallu parhau i geisio meddiant, ond bydd yn rhaid ichi ailddechrau proses y llys eto, ac efallai y bydd angen ichi gyflwyno hysbysiad newydd cyn gwneud hynny. Efallai y bydd yn ddefnyddiol ichi geisio cyngor cyfreithiol cyn cymryd unrhyw gamau pellach.

Gorchmynion adennill meddiant

Gall y barnwr wneud gwahanol fathau o orchymyn adennill meddiant.

Gorchymyn meddiant llwyr

Mae'r math hwn o orchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i'ch deiliad contract adael eich eiddo erbyn dyddiad a nodir yn y gorchymyn – y terfyn amser ar gyfer gadael yw canol nos ar y dyddiad penodedig.

Fel arfer, bydd y dyddiad rhwng 14 ac 28 diwrnod ar ôl y gwrandawiad llys, er y gallai fod yn fyrrach neu'n hwy. Os caiff y gorchymyn ei wneud ar sail orfodol neu o dan adran 21 a'i fod yn achos lle y byddai deiliad y contract yn wynebu caledi eithafol, gall y barnwr roi hyd at chwe wythnos i ddeiliad y contract adael yr eiddo.

Gorchmynion meddiant ataliedig a gohiriedig

Mae gorchymyn ataliedig yn nodi dyddiad i gymryd meddiant o'r eiddo ond mae hefyd yn nodi amodau y mae'n ofynnol i'ch deiliad contract eu bodloni. Er enghraifft, gallai fynnu bod eich deiliad contract yn talu'r rhent ynghyd â swm penodedig tuag at yr ôl-ddyledion bob mis. Ar yr amod y bydd eich deiliad contract yn bodloni'r amodau, ni fyddwch yn gallu gorfodi'r gorchymyn adennill meddiant. Os bydd eich deiliad contract yn torri'r amodau, gallwch ofyn i'r llys gyhoeddi 'Gwarant feddiannu' ac yna bydd beili'r llys yn trefnu i ddeiliad y contract gael ei droi allan.

Mae gorchmynion meddiant gohiriedig hefyd yn caniatáu i ddeiliad contract aros yn yr eiddo ar yr amod y bydd yn bodloni amodau penodol. Fodd bynnag, nid ydynt yn cynnwys dyddiad penodol y bydd yn rhaid i ddeiliad y contract adael yr eiddo. Fodd bynnag, os bydd eich deiliad contract yn torri telerau gorchymyn meddiant gohiriedig, gallwch wneud cais i'r llys i gael dyddiad troi allan penodedig. Y llys fydd yn penderfynu a fydd gwrandawiad arall.

Gorchmynion adennill meddiant â dyfarniad ariannol

Gall barnwr ychwanegu dyfarniad ariannol ar unrhyw un o'r gorchmynion adennill meddiant. Mae hyn yn golygu bod ar eich deiliad contract swm penodol o arian ichi, sydd fel arfer yn cynnwys:

- yr ôl-ddyledion rhent
- ffioedd y llys
- eich costau cyfreithiol.

Apelio yn erbyn y penderfyniad

Efallai y byddwch yn gallu apelio i lys uwch os bydd gennych sail gyfreithiol briodol dros wneud hynny – er enghraifft, os gallwch ddangos bod y penderfyniad yn anghywir oherwydd camgymeriad difrifol neu am na ddilynwyd y weithdrefn yn gywir. Os byddwch o'r farn bod hyn yn wir ar ddiwedd y gwrandawiad, dylech ofyn i'r barnwr roi'r rhesymau dros y penderfyniad a wnaed ac am ganiatâd i apelio. Os bydd y barnwr yn rhoi caniatâd ichi apelio, neu os byddwch yn dal i bryderu, dylech geisio cyngor cyfreithiol fel mater o frys, am fod yn rhaid i apêl gael ei chyflwyno o fewn 21 diwrnod fel arfer. Dylai cyfreithiwr sy'n arbenigo ym maes tai allu dweud wrthych a oes gennych sail dros apelio ac a yw'n werth gwneud hynny.

Cam 5: Gwarantau a beilïaid

Gallwch ofyn i'r llys am 'warant feddiannu' os na fydd eich deiliad contract yn gadael eich eiddo erbyn y dyddiad a nodir mewn gorchymyn adennill meddiant neu os na fydd yn bodloni'r amodau a nodir mewn gorchymyn meddiant ataliedig. Mae'n costio £130.

Os gwnaethoch gyflwyno eich hawliad meddiant yn wreiddiol gan ddefnyddio'r gwasanaeth hawlio meddiant ar-lein, gallwch wneud cais am y warant yn uniongyrchol drwy'r gwasanaeth hwnnw. Fel arall, bydd yn rhaid ichi anfon y cais a'r ffi i'r llys lle y cynhaliwyd y gwrandawiad.

Gorfodi

Anfonir hysbysiad o apwyntiad troi allan at yr hawlydd (neu ei gyfreithwyr) a'i ddosbarthu i'r eiddo ar gyfer deiliad y contract. Bydd yr hysbysiad yn rhoi manylion cyswllt, rhif yr hawliad a rhif y warant ichi. Caiff apwyntiadau eu trefnu gan roi o leiaf 14 diwrnod o rybudd. Efallai y bydd deiliad y contract yn gallu gwneud cais i atal y broses troi allan (gweler Gohirio Proses Troi Allan isod).

Eich cyfrifoldebau ar ôl i Warant gael ei chodi

Ar ôl i'r llys godi gwarant feddiannu bydd eich deiliad contract yn cael hysbysiad troi allan yn nodi dyddiad ac amser y bydd beili'r llys sirol yn dod i'r eiddo er mwyn adennill meddiant ohono. Os na fydd deiliad y contract yn gadael cyn yr apwyntiad, bydd y beili yn ei droi allan.

Bydd y llys yn anfon hysbysiad o ddyddiad ac amser apwyntiad y beili i adennill meddiant o'r eiddo ar Ffurflen EX96.

Dylech gadarnhau'r apwyntiad drwy gwblhau a dychwelyd y slip torri i ffwrdd ar ffurflen EX96. Efallai y gofynnir ichi gwblhau asesiad risg hefyd. Mae hyn yn bwysig iawn am fod angen ichi hysbysu'r beili am unrhyw risgiau y gallai eu hwynebu wrth droi deiliad y contract allan o'ch eiddo. Rhaid i'r ddwy ffurflen gyrraedd y llys o leiaf 3 diwrnod gwaith cyn dyddiad yr apwyntiad, neu efallai y caiff yr apwyntiad ei ganslo.

Os bydd unrhyw newid i'r risg neu os byddwch yn dod yn ymwybodol o unrhyw beth a allai effeithio ar y broses troi allan, rhaid ichi wneud yn siwr eich bod yn hysbysu'r llys. Argymhellir eich bod yn ffonio'r beili yn uniongyrchol. Bydd hynny'n galluogi'r beili i gynllunio unrhyw gamau lliniaru er mwyn ceisio sicrhau bod y broses troi allan yn mynd rhagddi yn ddiogel ac yn gyflym.

Rhaid ichi (neu'ch cynrychiolydd) fod yn bresennol yn ystod apwyntiad y beili, yn enwedig am ei bod yn bosibl y bydd angen i'r beili gael cyfarwyddiadau gennych os na fydd y tenant yn cydweithredu. Arhoswch am y beili y tu allan i'r eiddo ac ewch â set sbâr o allweddi gyda chi, os bydd rhai gennych. Ni ddylech fynd i mewn i'r eiddo nes i'r beili nodi y cewch wneud hynny. Efallai y byddwch am drefnu i saer cloeon fod yn bresennol hefyd – er mwyn helpu'r beili i gael mynediad i'r eiddo, os bydd angen, a newid y cloeon ar ôl i ddeiliad y contract gael ei droi allan.

Bydd y beili yn dilyn canllawiau diweddaraf y Llywodraeth. Bydd yn cynnal y broses troi allan gan wisgo Cyfarpar Diogelu Personol (PPE) ac yn cadw pellter cymdeithasol.
Os bydd gennych warant feddiannu ond nad ydych am i'r broes troi allan fynd rhagddi mwyach – er enghraifft, am fod eich deiliad contract wedi gadael yr eiddo ac

wedi symud ei eiddo personol ohono ac wedi dychwelyd yr allweddi – dylech hysbysu'r llys cyn gynted â phosibl nad ydych am i'r broses troi allan fynd yn ei blaen. Rhaid ichi gysylltu â'r llys, gan ddyfynnu'r manylion perthnasol, er mwyn rhoi gwybod i'r beili nad oes angen iddo ddod i'r eiddo mwyach.

Trosglwyddo'r warant i'r Uchel Lys

Efallai y byddwch am ystyried gwneud cais i un o swyddogion gorfodi'r Uchel Lys droi eich deiliad contract allan. Bydd hyn yn costio mwy, ond efallai y cewch ddyddiad troi allan ynghynt.

Gallwch gael 'gwrit meddiant' os byddwch yn trosglwyddo'r warant o'r llys sirol i'r Uchel Lys.

Cyn ichi drosglwyddo'r warant, bydd angen ichi wneud cais am ganiatâd gan y llys sirol os na fydd gennych ganiatâd eisoes. Mae'n costio £71 ynghyd â swm pellach o £71 i selio gwrit meddiant yn ogystal â ffioedd swyddogion gorfodi'r Uchel Lys.

Gohirio'r broses troi allan

Yn y llys sirol a'r Uchel Lys, anfonir hysbysiad troi allan at eich tenant o leiaf 14 diwrnod cyn y disgwylir i'r broses troi allan ddigwydd.

Efallai y gall eich deiliad contract wneud cais i'r llys i'r warant gael ei 'hatal'. Caiff y cais ei restru ar gyfer gwrandawiad lle y bydd barnwr yn penderfynu a yw'n gyfreithlon ac yn rhesymol caniatáu i'r warant gael ei hatal. Bydd y llys yn eich hysbysu am y gwrandawiad hwn a dylech fynd iddo er mwyn diogelu eich buddiannau.

Aflonyddu a throi allan yn anghyfreithlon

Mae'n drosedd aflonyddu ar eich deiliaid contract neu geisio eu gorfodi i adael eiddo heb ddilyn gweithdrefnau cywir. Gallai fod gan eich deiliaid contract yr hawl i hawlio iawndal drwy'r llys os na fyddwch yn dilyn y rheolau.

Beth yw aflonyddu?

Gall aflonyddu fod yn unrhyw beth a wnewch neu na wnewch sy'n gwneud i'ch deiliaid contract deimlo'n anniogel yn eich eiddo neu'n eu gorfodi i adael.

Gall aflonyddu gynnwys:

- atal gwasanaethau, megis trydan
- gwrthod rhoi allweddi, er enghraifft os bydd dau ddeiliad contract mewn eiddo ond eich bod ond yn rhoi un allwedd yn unig iddynt
- gwrthod gwneud gwaith atgyweirio
- ymddygiad gwrthgymdeithasol gan rywun ar eich rhan, er enghraifft mae eich ffrind yn symud i mewn i'r eiddo drws nesaf i'ch deiliad contract ac yn achosi problemau
- bygythiadau a thrais corfforol

Troi allan yn anghyfreithlon

Efallai y byddwch yn euog o droi allan yn anghyfreithlon:

- os na fyddwch yn rhoi'r cyfnod priodol o rybudd i adael eich eiddo i'ch deiliad contract
- os byddwch yn newid y cloeon
- os byddwch yn troi eich deiliaid contract allan heb orchymyn llys

Cyngor a gwybodaeth bellach

Cyrff Cynrychioliadol Cenedlaethol

- Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
- Urdd Landlordiaid Preswyl

Cymorth a Chyngor

- Ceisiwch gyngor cyfreithiol
- Dewch o hyd i'ch llys agosaf sy'n ymdrin â meddiant tai
- Cyngor ar Bopeth
- Rhagor o wybodaeth am Rentu Cartrefi
- Gwasanaeth Cyngor Ariannol

ATODIAD A

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Hysbysiadau cymryd meddiant a seiliau dros hawliadau meddiant

Seiliau y gellir gwneud hawliad arnynt	Gorfodol neu ddisgresiynol	Yr adran y cyflwynir hysbysiad oddi tani	Hyd y cyfnod hysbysu byrraf	Y ffurflen berthnasol i'r hysbysiad
Tor contract (adran 157) Mae'n cynnwys gwneud datganiad anwir sy'n darbwyllo'r landlord i wneud contract (gweler adran 158) ac ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall	Disgresiynol	Adran 159	Dim cyfnod rhybudd mewn achosion sy'n cynnwys ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad gwaharddedig arall Un mis ym mhob achos arall.	RHW23
Seiliau rheoli ystad (adran 160)	Disgresiynol	Adran 161	Mis	RHW23
Methu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennir yn hysbysiad deiliad y contract (170)	Gorfodol (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael yn seiliedig ar hawliau Confensiwn deiliad y contract)	Adran 171	Dim cyfnod rhybudd	RHW23
Hysbysiad y landlord a roddir mewn perthynas â chontract safonol cyfnodol (adran 178)	Gorfodol (oni bai ei fod yn achos o droi allan dialgar: ac yn ddarostyngedig i unrhyw	Adran 173	Chwe mis (neu tan 1 Mehefin 2023, dau fis ar gyfer contract a droswyd)	RHW16 (RHW17)

	amddiffyniad sydd ar gael ar sail ar hawliau Confensiwn deiliad y contract)			
Mae gan ddeiliad y contract o dan gontract safonol cyfnodol ôl-ddyledion rhent difrifol (adran 181)	Gorfodol ar yr amod bod y llys yn fodlon bod gan ddeiliad y contract– (a) ôl-ddyledion rhent difrifol ar y diwrnod y rhoddodd y landlord yr hysbysiad i ddeiliad y contract, a (b) ôl-ddyledion rhent difrifol ar y diwrnod y mae'r llys yn gwrando'r achos ar yr hawliad meddiant (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau Confensiwn deiliad y contract)	Adran 182	14 diwrnod	RHW20
Hysbysiad y landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod penodol (adran 186)	Gorfodol (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail ar hawliau Confensiwn	Adran 186	Dau fis	RHW22

	deiliad y contract)			
Mae gan ddeiliad y contract o dan gontract safonol cyfnod penodol ôl-ddyledion rhent difrifol (adran 187)	Gorfodol ar yr amod bod y llys yn fodlon bod gan ddeiliad y contract– (a) ôl-ddyledion rhent difrifol ar y diwrnod y rhoddodd y landlord yr hysbysiad i ddeiliad y contract, a (b) ôl-ddyledion rhent difrifol ar y diwrnod y mae'r llys yn gwrando'r achos ar yr hawliad meddiant (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau Confensiwn deiliad y contract)	Adran 188	14 diwrnod	RHW20
Methu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennir mewn hysbysiad o dan gymal terfynu deiliad y contract (adran 191)	Gorfodol (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail ar hawliau Confensiwn deiliad y contract)	Adran 192	Dim cyfnod rhybudd	RHW23

Hysbysiad a roddir o dan gymal terfynu landlord (adran 199)	Gorfodol (oni bai ei fod yn achos o droi allan dialgar: ac yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail ar hawliau Confensiwn deiliad y contract)	Adran 194	Chwe mis (dau fis ar gyfer contract safonol cyfnod penodol yn Atodlen 8A)	RHW24 (RHW25)
Hysbysiad a roddir mewn perthynas â diwedd contract safonol cyfnod penodol a droswyd (para 25B(2) o Atodlen 12)	Gorfodol	Paragraff 25B(6) o Atodlen 12	Dau fis	RHW38