NAFWC 41/2003 Deddf Lywodraeth Leol 1972: Caniatad Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003

At :

Brif Weithredwyr
Cynghorau Sir a Chynghorau Bwrdeistref Sirol

Clercod
Cynghorau Cymuned

Prif Swyddogion
Awdurdodau Parciau Cenedlaethol
Awdurdodau Tân
Awdurdodau Heddlu

Un Llais Cymru
Cymdeithas Cynghorau Lleol Mwy
Cymdeithas Genedlaethol Cynghorau Lleol Cymru
Cymdeithas Cynghorau Tref Gogledd Cymru
Cymdeithas Cynghorau Cymuned a Thref Cymru
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

Y Comisiwn Archwilio yng Nghymru

Ein cyf: NAFW 41/2003

Rhagfyr 2003

DEDDF LYWODRAETH LEOL 1972: CANIATÂD GWAREDU CYFFREDINOL (CYMRU) 2003

CAEL GWARED AR DIR GAN AWDURDODAU AM BRIS LLAI NA'R GORAU

1. Mae'r cylchlythyr hwn a Chaniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 ("y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol") yn gymwys i'r awdurdodau canlynol yng Nghymru: cynghorau sir a chynghorau bwrdeistref sirol, cynghorau cymuned, awdurdodau tân a gyfansoddwyd gan gynllun cyfuno, awdurdodau heddlu ac awdurdodau parciau cenedlaethol. Mae gan awdurdodau bwerau, o dan adrannau 123 a 127 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("Deddf 1972"), i waredu tir mewn unrhyw ddull y maent yn ei ddymuno ar yr amod nad yw'r tir yn cael ei waredu am bris sy'n llai na'i werth. Bydd gwarediad yn danbrisiad lle mae'r ystyriaeth arfaethedig yn llai na'r gorau y gellir ei gael yn rhesymol.

2. Mae'r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (a atodir i'r cylchlythyr hwn), ac fe fydd yn weithredol o **31 Rhagfyr 2003,** yn dileu'r gofyniad i awdurdodau geisio caniatâd penodol ar gyfer unrhyw warediad am bris llai na'i werth lle mae'r awdurdod o'r farn bod y gwarediad er lles economaidd, cymdeithasol

neu amgylcheddol y cyfan neu unrhyw ran o'i ardal, neu unrhyw rai o'r personau neu'r holl bersonau sy'n preswylio neu sy'n bresennol yn ei ardal **ac** os yw'r tanbrisiad yn £2,000,000 neu'n llai.

3. Os bydd awdurdod o'r farn bod gwarediad arfaethedig yn mynd i fod am bris llai na'i werth ac os nad yw'n dod o fewn cwmpas y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol yna rhaid iddo yn gyntaf gael caniatâd Cynulliad Cenedlaethol Cymru ("y Cynulliad Cenedlaethol"), - gweler paragraffau 12 i 14. Lle bo awdurdod yn dymuno rhoi dewis i brynu, neu lle mae deiliad dewis yn dymuno ymarfer dewis a negodwyd gynt, rhaid i'r awdurdod ystyried a fydd telerau'r dewis yn arwain at danbrisiad.

4. Mater i'r awdurdod lleol o dan sylw yw penderfynu a yw gwarediad arfaethedig yn ei gwneud yn ofynnol cael cydsyniad y Cynulliad Cenedlaethol, gan geisio ei gyngor cyfreithiol ei hun neu gyngor proffesiynol arall fel y bo'n briodol, ac i fod yn gyfrifol am ei benderfyniadau. Argymhellir bod awdurdodau'n ymgynghori â'u harchwilwyr allanol wrth geisio dibynnu ar y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol. Beth bynnag, lle bo awdurdod yn bwriadu gwaredu tir yn dibynnu ar y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol, dylai hysbysu ei archwilydd allanol cyn pen 28 diwrnod ar ôl gwneud y penderfyniad i wneud hynny. Lle bo'r tanbrisiad yn debygol o fod yn sylweddol a lle gallai fod yn fwy na'r trothwy o £2 filiwn, argymhellir bod awdurdodau'n cael prisiad proffesiynol, yn nhermau "gwerth digyfyngiad" fel y'i nodir yn y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol, er mwyn asesu a oes angen cael caniatâd penodol y Cynulliad Cenedlaethol i'r gwarediad. Dylid cyfarwyddo'r prisiwr i roi sylw i'r canllawiau ar warediadau tir gan awdurdodau lleol am bris llai na'i werth yn y fersiwn o lawlyfr Gwerthuso a Phrisio Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (a elwir "the Red Book"), sy'n gyfredol adeg y gwarediad.

5. Unig rôl y Cynulliad Cenedlaethol yw penderfynu ar gais am ganiatâd ar gyfer gwarediad ar sail ei rinweddau. Lle bo'r Cynulliad Cenedlaethol yn rhoi caniatâd ar gyfer gwarediad, ni fydd y caniatâd hwnnw yn gymwys ond i'r trafodiad penodol a nodir yn y cais. Os bydd unrhyw newidiadau sylweddol i delerau'r trafodiad, bydd rhaid i'r awdurdod wneud cais o'r newydd am ganiatâd. Nid oes gan y Cynulliad Cenedlaethol unrhyw bwˆ er i roi caniatâd ar gyfer gwarediad sydd eisoes wedi digwydd.

6. Mae'r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol yn datgymhwyso Cylchlythyr 6/93 (SG19/93) Adran yr Amgylchedd/Swyddfa Gymreig a Chylchlythyr Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r rhanbarthau/Swyddfa Gymreig â gyhoeddwyd ar 11 Rhagfyr 1998 ac mae'n disodli Caniatadau Gwaredu Cyffredinol 1998 Deddf Llywodraeth Leol 1972. I'r graddau y mae'r dogfennau hyn yn ymwneud â Chymru, dylid eu diystyru o'r dyddiad y bydd y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol yn cael ei effaith.

7. Nid yw'r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol yn unrhyw ganiatâd y gallai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfiad heblaw adrannau 123 a 127 o Ddeddf 1972. Cyfrifoldeb yr awdurdod yw ymgymryd ag unrhyw weithdrefnau pellach y gallai fod eu hangen er mwyn ei alluogi i waredu unrhyw ran arbennig o dir. Yn arbennig, dylai awdurdodau nodi nad yw telerau'r Caniatâd Gwaredu

Cyffredinol yn ymestyn i waredu tir o dan adran 233 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (“Deddf 1990”). Lle rhoddir caniatâd i waredu tir o dan bwˆ er statudol heblaw adran 128 o Ddeddf 1972, gall y ddarpariaeth honno ddatgan nad oes angen unrhyw ganiatâd pellach mewn perthynas â’r gwarediad hwnnw. Er enghraifft, mae paragraff 12 o Ran III o Atodlen 3 o Ddeddf Safonau a Fframwaith Ysgolion 1998 yn darparu nad oes angen caniatâd o dan adran 123 o Ddeddf 1972 lle delir tir at ddibenion addysgol a lle caiff ei waredu i gorff llywodraethu ysgol sefydledig, ysgol wirfoddol neu ysgol arbennig sefydledig (neu berson arall sy’n cynnig sefydlu ysgol o’r fath). O dan yr amgylchiadau hyn ni fydd angen caniatâd pellach o dan adran 128 o Ddeddf 1972. Rhaid i awdurdodau sicrhau y gwneir y gwarediad o dan y pwˆ er statudol priodol.

8. Mae adrannau 123(2A) a 127(3) o Ddeddf 1972 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod sydd am waredu “open space” (diffinnir gan adran 336(1) o Ddeddf 1990) hysbysebu ei fwriad mewn papur newyddion lleol am bythefnos yn olynol ac ystyried unrhyw wrthwynebiadau. Rhaid i hysbyseb o’r fath gael ei gwneud ni waeth a yw’r bwriad i waredu mannau agored yn dod o fewn telerau’r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol.

9. Lle cyfarwyddir awdurdod i waredu tir, o dan adrannau 98 a 99 o Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980, bernir bod caniatâd y Cynulliad Cenedlaethol, at ddibenion Deddf 1972 wedi’i roi os bydd cydymffurfio â’r cyfarwyddyd yn arwain at dalu pris is nag a fyddai wedi’i wireddu drwy ddull gwaredu arall. Er hynny, lle bo’r awdurdod yn atodi amodau i’r gwarediad yn wirfoddol (yn ychwanegol at unrhyw rai a bennir yng nghyfarwyddyd y Cynulliad Cenedlaethol) a lle bo unrhyw danbrisiad a geir o ganlyniad yn uwch na’r £2 filiwn yn y caniatâd gwaredu cyffredinol, bydd angen caniatâd y Cynulliad.

10. Atgoffir awdurdodau fod angen i bob gwarediad gydymffurfio â rheolau cymorth Gwladol y Comisiwn Ewropeaidd. Gellir barnu mai Cymorth Gwladol yw gwerthu tir ac eiddo â chymhorthdal, a’i ddatblygu wedyn. Mae’r Comisiwn wedi cymeradwyo sawl cynllun lle caniateir swm o gymorth a ganiateir wrth werthu tir ac adeiladau a rhaid i’r trafodiad arfaethedig fodloni telerau’r cyfryw gynlluniau ag sydd mewn grym o bryd i’w gilydd. Os bydd yr awdurdodau’n dod i’r casgliad y gallai’r busnes arfaethedig fod yn gymorth gwladol, rhaid iddo geisio cliriad gan y Comisiwn Ewropeaidd cyn bwrw ymlaen. Lle methir â hysbysu cymorth, mae’r cymorth hwnnw yn anghyfreithlon ac efallai y bydd y rhaid ei adfer oddi wrth y buddiolwr. Yr awdurdod sy’n gyfrifol am gydymffurfio â rheolau cymorth Gwladol.

Ceisiadau ar gyfer Caniatâd Gwaredu Penodol

11. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn rhag-weld y bydd angen llawer llai o geisiadau am ganiatâd gwaredu penodol o ganlyniad i’r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol newydd. Lle bo awdurdod o’r farn bod arno angen caniatâd penodol Cynulliad Cenedlaethol ar gyfer gwarediad, dylid cyflwyno cais i:

Tîm Gweinyddu Llywodraeth Leol
Yr Is-adran Moderneiddio Llywodraeth Leol
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

12. Yn y dyfodol, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n bwriadu symleiddio ei ffordd o fynd ati i ymdrin â chaniatadau gwaredu. Ni fydd yn ofynnol i awdurdodau gyflwyno'r wybodaeth fanwl yr oedd ei hangen gynt ar gyfer pob cais ar y cychwyn cyntaf.

13. Wrth gyflwyno cais, dylai awdurdod daraparu digon o wybodaeth i alluogi'r Cynulliad Cenedlaethol i wneud penderfyniad o ran egwyddor ar y gwarediad. Bydd hyn yn dibynnu ar natur a maint y gwarediad, ond fel isafswm bydd yn cynnwys manylion y defnydd presennol o'r tir a'r defnydd arfaethedig o'r tir yn y dyfodol ac esboniad o resymau'r awdurdod dros ddymuno gwaredu'r tir a hynny am bris llai na'i werth. Ar ôl rhoi ystyriaeth gychwynnol i'r cais, gall y Cynulliad Cenedlaethol gymeradwyo neu wrthod y cais, neu roi penderfyniad o ran egwyddor. Fel rheol bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn ceisio dod i benderfyniad ar sail y cais cychwynnol. Er hynny, lle bo'r Cynulliad Cenedlaethol yn rhoi penderfyniad o ran egwyddor, fe fydd bryd hynny yn gofyn am unrhyw wybodaeth bellach y mae arno ei hangen er mwyn dod i benderfyniad terfynol.

14. Dylid cyfeirio unrhyw ymholiadau am y cylchlythyr hwn at Lywodraeth Cynulliad Cymru, yn y cyfeiriad uchod, neu drwy ffonio 029 2082 3621.

Kate Cassidy
Pennaeth yr Is-adran Moderneiddio Llywodraeth Leol

Atodiad

DEDDF LYWODRAETH LEOL 1972:
CANIATÂD CYNLLUNIO CYFFREDINOL (CYMRU) 2003

1. Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru ("y Cynulliad Cenedlaethol”), wrth ymarfer y pwerau a gyflwynwyd i’r Ysgrifennydd Gwladol gan adrannau 123(2), 127(2) a 128(1) o Deddf Llywodraeth Leol 1972 ac a drosglwyddwyd i’r Cynulliad Cenedlaethol yn rhinwedd Erthygl 2 ac Atodlen 1 o orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999, yn rhoi caniatâd cyffredinol i waredu buddiant yn y tir (fel y’i diffinnir ym mharagraff 4 isod) gan awdurdod (gweler paragraff 4), o dan yr amgylchiadau hynny a bennwyd ym mharagraff 3 isod.

2. Mae’r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol hwn yn gymwys yng Nghymru.

Caniatâd Cyffredinol

3. Mewn unrhyw achos lle byddai gan unrhyw awdurdod bwer, o dan adrannau 123(1) a 127(1) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, i waredu, heblaw drwy gyfrwng tenantiaeth fer, buddiant mewn tir ar gyfer y pris gorau y gellir ei gael yn rhesymol, rhoddir caniatâd drwy hyn i’r awdurdod hwnnw waredu buddiant o’r fath am swm sydd yn ei farn ef yn llai na’r swm gorau y gellir ei gael yn rhesymol lle y bodlonir yr amodau canlynol:

a) bod yr awdurdod o’r farn bod y diben y bwriedir gwaredu’r buddiant yn y tir ar ei gyfer yn debygol o gyfrannu at gyflawni unrhyw un neu ragor o’r amcanion canlynol mewn perthynas â’r cyfan neu unrhyw ran o’i ardal, neu’r holl bersonau neu unrhyw bersonau sy’n preswylio neu sy’n bresennol yn ei ardal:

i. hybu neu wella lles economaidd;
ii. hybu neu wella lles cymdeithasol:
iii. iii. hybu neu wella lles amgylcheddol;

a

b) nad yw’r gwahaniaeth rhwng gwerth digyfygiad y buddiant sydd i’w waredu a’r pris a dderbynnir yn fwy na £2,000,000 (dwy filiwn o bunnoedd).

Dehongli ac arbedion

4. Yn y caniatâd gwaredu cyffredinol hwn -

ystyr “awdurdod” yw cyngor sir a chyngor bwrdeistref sirol, cyngor cymuned, awdurdod tân a gyfansoddwyd gan gynllun cyfuno, awdurdod heddlu neu awdurdod parc cenedlaethol;

mae “buddiant mewn tir” yn cynnwys unrhyw fuddiant mewn tir rhyddddaliadol, unrhyw fuddiant prydlesol sy’n fwy na 7 mlynedd, unrhyw gytundeb i gaffael buddiant o’r fath mewn tir (e.e. dewisiadau i brynu), unrhyw hawddfraint neu hawl dramwy dros neu o dan dir ac unrhyw drwydded;

ystyr “gwerth digyfyngiad” yw:

- yn achos gwaredu buddiant rhydd-ddaliadol, y pris gorau y gellid yn rhesymol fod wedi disgwyl i’r gwarediad, fod wedi’i gwblhau ar ei gyfer yn ddiamod ar ddyddiad y prisiad gan werthwr bodlon, pe pai’n cael ei wneud yn ôl telerau y bwriedir iddynt uchafu’r pris; neu

- yn achos gwaredu buddiant prydlesol, swm:

i) gwerth digyfyngiad y buddiant rhydd-ddaliadol, fel y’i diffinnir uchod, yn ddarostyngedig i brydles a roddir ar delerau y bwriedir iddynt uchafu’r pris ac nad yw ei thelerau yn cynnwys unrhyw amodau anghyffredin neu feichus; ac

ii) unrhyw bremiymau a dalwyd.

ac, yn y naill achos neu’r llall, gan gymryd i ystyriaeth unrhyw swm ychwanegol sydd neu y gellid yn rhesymol disgwyl iddo fod ar gael oddi wrth brynwr gyda buddiant arbennig, gan ragdybio:

a) bod cyfnod rhesymol wedi bod, cyn diwedd y prisiad, (gan roi sylw i natur yr eiddo a chyflwr y farchnad) ar gyfer negodi a chytuno ar y pris a’r telerau ac ar gyfer cwblhau’r gwerthu; a

b) mai’r un oedd cyflwr y farchnad, lefel gwerthoedd ac amgylchiadau eraill, ar unrhyw ddyddiad cynharach y tybiwyd bod contractau wedi cael eu cyfnewid, ag oeddent ar ddiwrnod y prisio.

5. Ni fydd dim byd yn yr offeryn hwn yn cael ei ddehongli fel petai’n rhoi caniatâd i waredu buddiant mewn tir at unrhyw ddiben y mae angen caniatâd y Cynulliad Cenedlaethol ar ei gyfer yn rhinwedd unrhyw ddeddfiad heblaw adrannau 123 a 127 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 fel y bo’n briodol.

Enwi a chymhwyso

6. Enw’r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol hwn yw Deddf Llywodraeth Leol 1972 : Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 ac fe fydd yn weithredol ar 31 Rhagfyr 2003.

7. O ddyddiad y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol hwn mae Caniatadau

Gwaredu Cyffredinol 1998 Deddf Llywodraeth Leol 1972 yn cael eu datgymhwyso yng Nghymru.

8. O ddyddiad y Caniatâd (SG 19/930) Gwaredu Cyffredinol hwn nid yw'r canllawiau a roddwyd gan Gylchlythyr 6/93 Adran yr Amgylchedd/Swyddfa Gymreig, â gyhoeddwyd ar 16 Ebrill 1993, a Chylchlythyr Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau/Swyddfa Gymreig, â gyhoeddwyd ar 11 Rhagfyr 1998, yn gymwys yng Nghymru.

Llofnodwyd ar ran Cynulliad Cenedlaethol Cymru

2003

Y Gweinidog dros Gyllid, Llywodraeth Leol a Gwasanaethau Cyhoeddus