Cofrestrfa Tir
Cyfarwyddyd Cyhoeddus 16
Mawrth 2005

Deddf Cofrestru Tir 2002
Cwmpas y cyfarwyddyd hwn
Mae'r cyfarwyddyd hwn yn rhoi ymateb y Gofrestrfa Tir i gwestiynau a all groesi'ch meddwl os ydych wedi gweld hysbyseb am hawlio tir am ddim. Mae'n cael ei anelu at aelodau'r cyhoedd.

"Tir ac eiddo am ddim" – hysbysebion am hawlio tir yng Nghymru a Lloegr

Manylion cyswllt

Ar gyfer ymholiadau cyffredinol ac i gael y cyhoeddiad hwn ar ffurf wahanol, cysylltwch a Cefnogaeth i Gwsmeriaid ar customersupport@landregistry.gsi.gov.uk
neu
ffoniwch 0844 892 1111
neu
0844 892 1122 am wasanaeth Cymraeg o ddydd Llun i ddydd Gwener rhwng 8am a 6pm.

Cost galwadau yw 3c y funed o linellau tir BT. Gall cost alwadau symudol a rhwydweithiau eraill amrywio. Nid yw'r Gofrestrfa Tir yn cael unrhyw gyllid o'r galwadau hyn.

I gael copïau o hwn a'n holl gyfarwyddiadau eraill, am ddi-dâl:
- darllenwch/llwythwch y cyfarwyddiadau i lawr yn Gymraeg ac yn Saesneg o www.cofrestfratir.gov.uk
- cysylltwch â Cefnogaeth i Gwsmeriaid

1 Byrfoddau

"Tir" yw tir ac unrhyw adeiladau.

2 Cwmpas y cyfarwyddyd hwn a'r cymorth mae'r Gofrestrfa Tir yn gallu ei ddarparu

Amcan y cyfarwyddyd hwn yw cynnig atebion i gwestiynau syml ynglŷn â hawlio tir. Mae hon yn agwedd gymhleth ar y gyfraith. Mae gwybodaeth bellach ar gael yn y Cyfarwyddiadau Ymarfer y cyfeirir atynt ond dylech gofio y bwriedir i'r cyfarwyddiadau hyn gael eu defnyddio gan gyfreithwyr ac maent wedi cael eu hysgrifennu felly.

Mae gan y Gofrestrfa Tir ddyletswydd i fod yn ddiduedd. Dylech ddarllen ein polisi ymgynghorol ar glawr cefn y cyfarwyddyd hwn i gael manylion am y wybodaeth a'r cymorth y gallwn eu darparu.

3 Rwyf wedi clywed bod llwyth o hysbysebion am hawlio tir am ddim wedi ymddangos yn y papurau ac ar wefannau. Ydy hyn yn wir?

Mae nifer o hysbysebion wedi ymddangos yn ddiweddar yn gwahodd darllenwyr i anfon arian am daflenni sy'n honni esbonio sut i hawlio tir am ddim.

4 Ydy'r honiadau yn yr hysbysebion yn wir?

Mae llawer o'r hysbysebion hyn a'r llenyddiaeth a ddarperir yn ddifrifol gamarweiniol ac anghywir. Er enghraifft, mae rhai o'r hysbysebion wedi awgrymu:

— **os nad yw tir yn gofrestredig, nad oes neb yn berchen arno chwaith**. Nid yw hyn yn wir – mae perchennog ar gyfer pob darn o dir. Hyd yn oed pan fydd perchennog – os yw'n unigolyn – wedi marw heb adael ewyllys neu deulu agos, neu os yw cwmni wedi cael ei ddiddymu, bydd perchennog – fel arfer Cyfreithiwr y Trysorlys ar ran y Goron.

— **os yw tir yn parhau yn ddigofrestredig, naill ai does dim modd dod o hyd i'r perchennog neu mae'r tir wedi cael ei adael.** Nid yw hyn yn wir. Mae llawer o dir yn parhau yn ddigofrestredig am nad yw wedi newid dwylo ers iddi ddod yn orfodol i gofrestru tir yn yr ardal dan sylw.

— **y gwaethaf all ddigwydd yw talu llai na £100 i wneud hawl o'i gymharu â'r budd o ddod**

yn berchennog ar dir sy'n werth cannoedd o filoedd o bunnoedd. Nid yw hyn yn wir. Gall gwir berchennog y tir ddwyn achos llys yn eich erbyn a, lle bo'n berthnasol, gall hyn gynnwys hawliadau am dresmasu neu hyd yn oed difrod troseddol. Yn ogystal â'r pryder amlwg byddai hyn yn ei achosi, gall y sgwatiwr fod yn gyfrifol am yr holl gostau cyfreithiol os yw'r gwir berchennog yn llwyddiannus. Gall y costau hyn fod cymaint â degau o filoedd o bunnoedd.

— **bod Deddf Cofrestru Tir 2002 wedi ei gwneud yn haws i hawlio teitl i dir trwy sgwatio**. Nid yw hyn yn wir. Os mai tir cofrestredig sydd dan sylw, mae Rheolau Cofrestru Tir 2003 yn pennu bod rhaid cyflwyno rhybudd i berchennog cofrestredig ymhob achos. Wedyn bydd ganddynt ddwy flynedd i hawlio eu tir yn ôl. Mae'r rheolau ar gyfer tir digofrestredig yn aros yr un fath.

5 A oes modd i berson ddod yn berchennog ar dir trwy "sgwatio" arno?

Dan rai amgylchiadau, oes – ond nid yw'n hawdd nac yn gyflym.

Gall perchennog tir digofrestredig golli ei berchnogaeth ar ôl "meddiant gwrthgefn" di-dor. Mae meddiant gwrthgefn yn faes cymhleth a thechnegol o'r gyfraith ac mae'n golygu meddiant unigryw o dir gyda'r bwriad angenrheidiol o feddu ar y tir heb ganiatâd y perchennog. Mae'r rheolau'n wahanol ar gyfer tir cofrestredig a thir digofrestredig.

Mae gwybodaeth bellach ar gael yng Nghyfarwyddyd Ymarfer *4 – Meddiant gwrthgefn tir cofrestredig o dan ddarpariaethau newydd Deddf Cofrestru Tir 2002* a Chyfarwyddyd Ymarfer *5 – Meddiant gwrthgefn tir digofrestr a darpariaethau trosiannol ar gyfer tir cofrestredig yn Neddf Cofrestru Tir 2002*.

6 Felly, os ydw i'n dod o hyd i dir digofrestredig sy'n rhoi'r argraff ei fod wedi cael ei adael, nid oes modd imi ei hawlio?

Mae hynny'n gywir. Oni bai eich bod wedi gwneud rhywbeth gyda'r tir, er enghraifft ei ffensio a'i feddiannu heb ganiatâd (sy'n cyfrif fel "meddiant gwrthgefn" yn y gyfraith), ni fydd gennych unrhyw hawliau o gwbl iddo. Hyd yn oed os oes gennych feddiant gwrthgefn gallai'r gwir berchennog eich gorfodi i symud o'r tir os yw'n gweithredu cyn i'r cyfnod perthnasol ddod i ben. Mae Deddf Cyfyngiadau Achosion 1980 yn pennu'r cyfnod perthnasol ac nid yw byth yn llai na 12 mlynedd, ond gall fod yn fwy.

7 Os oes gennyf feddiant gwrthgefn tir, oes modd imi gofnodi hyn yn y Gofrestrfa Tir?

Oes ond dim ond pan fydd y meddiant gwrthgefn wedi parhau am nifer o flynyddoedd. Y cyfnod lleiaf yw naill ai 10 mlynedd (ar gyfer tir cofrestredig) neu 12 mlynedd (ar gyfer tir digofrestredig) ac mewn llawer o achosion bydd y cyfnod yn hwy. I gael rhagor o wybodaeth, darllenwch Gyfarwyddyd Ymarfer *4 – Meddiant gwrthgefn tir cofrestredig o dan ddarpariaethau newydd Deddf Cofrestru Tir 2002* a Chyfarwyddyd Ymarfer *5 – Meddiant gwrthgefn tir digofrestr a darpariaethau trosiannol ar gyfer tir cofrestredig yn Neddf Cofrestru Tir 2002.*

8 Pryd gall person sydd â meddiant gwrthgefn tir wneud cais i gael ei gofrestru fel y perchennog?

Nid yw hyn yn bosibl hyd nes y gall brofi bod meddiant gwrthgefn wedi dechrau o leiaf 10 mlynedd yn ôl (yn achos tir cofrestredig) neu 12 mlynedd yn ôl (yn achos tir digofrestredig). Bydd uwch swyddogion yn archwilio'r dystiolaeth yn ofalus iawn a chaiff y tir ei archwilio i weld a yw'r ffeithiau honedig yn gyson â sefyllfa'r tir.

Os yw'r cais yn dderbyniol, bydd y camau nesaf yn dibynnu ar yr amgylchiadau:

— os yw'r tir yn ddigofrestredig, fel arfer caiff y tir ei gofrestru yn enw'r ceisydd, ar yr amod bod rhybudd yn cael ei gyflwyno i unrhyw un yr ymddengys bod ganddo fudd posibl yn y tir
— os yw'r tir yn gofrestredig, cyflwynir rhybudd i'r perchennog cofrestredig, gweler Cyfarwyddyd Ymarfer *5 – Meddiant gwrthgefn tir digofrestr a darpariaethau trosiannol ar gyfer tir cofrestredig yn Neddf Cofrestru Tir 2002* am ragor o fanylion.

9 Beth yw teitl meddiannol?

Teitl meddiannol yw un o'r dosbarthiadau teitl y gall y Prif Gofrestrydd Tir ei roi pan yw tir yn gofrestredig. Nid yw cystal â theitl llwyr, sef y teitl a roddir yn y rhan fwyaf o achosion. Un canlyniad pwysig o gael teitl meddiannol yw os bydd y gwir berchennog yn gwneud cais i gywiro'ch teitl cyn i'r cyfnod perthnasol ddod i ben, yna gall y teitl gael ei gau ac ni fydd gennych hawl i iawndal gan y Gofrestrfa Tir am golli'ch teitl meddiannol.

10 Beth os oedd gan y perchnogion blaenorol feddiant gwrthgefn tir ychwanegol pan brynais eiddo?

Gallwch ychwanegu eu cyfnod o feddiant gwrthgefn at eich cyfnod chi i wneud y cyfnod cymhwysol o 10 neu 12 mlynedd.

11 Oes unrhyw fodd arall y gallaf warchod fy hawl i dir heb wneud cais i'w gofrestru?

Oes. Gallwch wneud cais i gofrestru rhybuddiad yn erbyn cofrestriad cyntaf. Os yw'ch cais yn llwyddiannus, bydd hyn yn rhoi'r hawl ichi dderbyn rhybudd gan y Gofrestrfa Tir os bydd unrhyw un yn gwneud cais am gofrestriad cyntaf. Fodd bynnag, oherwydd darpariaethau yn Rheolau Cofrestru Tir 2003, ni fydd hyn yn bosibl tan ar ôl 13 Hydref 2005.

Mae gwybodaeth bellach ar gael yng Nghyfarwyddyd Ymarfer *3 – Rhybuddiadau yn erbyn cofrestriad cyntaf*.

12 Os oes gennyf ddogfennau sy'n profi fy mod yn berchen ar dir digofrestredig, a oes rhaid imi boeni am yr hysbysebion?

Nac oes. Os oes gennych chi (neu'ch tenant) feddiant corfforol o'r tir, ni fydd gan berson arall fawr o obaith o hawlio teitl trwy feddiant gwrthgefn.

Gallech wneud cais am gofrestriad cyntaf. Mae gwybodaeth bellach ar gael yng Nghyfarwyddyd Cyhoeddus *8 Cofrestru teitl i dir – y nodweddion a'r manteision* a Chyfarwyddyd Cyhoeddus *13 – Ceisiadau am gofrestriad cyntaf gan y perchennog ei hun*.

13 Beth y dylwn ei wneud os bydd rhywun yn ceisio dweud wrthyf nad ydw i'n berchen ar fy nhir am nad yw'n gofrestredig?

Os yw tir yn ddigofrestredig, nid yw hyn ynddo'i hun yn golygu nad ydych yn berchen arno. Fodd bynnag, os ydych yn gofidio, gallwch ystyried ymgynghori â'ch cynghorydd cyfreithiol.

14 Ymholiadau a sylwadau

Os oes gennych bryder arbennig nad yw'n cael sylw yn y cyfarwyddyd hwn, cofiwch gysylltu â ni – gweler y panel *Manylion cysylltu* ar glawr blaen y cyfarwyddyd hwn. Os yw'r mater yn arbennig o gymhleth gall fod yn well ichi ysgrifennu atom.

Os oes gennych unrhyw sylwadau neu awgrymiadau ynghylch ein cyfarwyddiadau anfonwch hwy i:

Grŵp Newid Cofrestru
Cofrestrfa Tir
Lincoln's Inn Fields
Llundain
WC2A 3PH
(DX1098 London/
Chancery Lane WC2)

Polisi ymgynghorol y Gofrestrfa Tir

Rydym yn cynnig cyngor i'n cwsmeriaid trwy gyfrwng ein cyhoeddiadau a gwasanaethau ymholiadau a thrwy'r gwaith beunyddiol o brosesu ceisiadau.

Rydym yn darparu gwybodaeth ffeithiol, gan gynnwys copïau swyddogol o gofrestri, cynlluniau teitl a dogfennau, chwiliadau a manylion am ein ffurflenni a ffïoedd.

Rydym yn cynnig cyngor ynglŷn â'n trefnau sy'n esbonio sut mae'r system o gofrestru tir yn gweithio a sut i gyflwyno ceisiadau sy'n gywir. Mae hyn yn cynnwys:
— cyngor cyn cyflwyno cais, lle mae'r ceisydd yn gofyn amdano
— lle bo cais yn ddiffygiol, cyngor ynglŷn â natur y broblem a beth y gellir ei wneud, os rhywbeth, i'w hunioni
— gwasanaeth cymeradwyo cynlluniau ystad a dogfennau cofrestru tir penodol eraill.

Mae'r cyngor y gallwn ei ddarparu yn gyfyngedig. Ni fyddwn yn darparu cyngor cyfreithiol.

Mae hyn yn golygu:
— na fyddwn yn cymeradwyo'r dystiolaeth i'w chyflwyno i gefnogi cais i gofrestru cyn inni dderbyn y cais
— na fyddwn yn cynnig cyngor ynglŷn â pha gamau y dylech eu cymryd oni bai ei fod yn berthnasol i'n trefnau
— na fyddwn yn cymeradwyo ymgynghorydd proffesiynol ond gallwn esbonio sut y gallwch ddod o hyd i un.

Rydym yn darparu cyngor am geisiadau go iawn yn unig, nid am amgylchiadau damcaniaethol. Ni fyddwn yn mynegi barn am faterion lle bo'r gyfraith yn gymhleth neu'n aneglur oni bai bod y cwestiwn yn berthnasol i gais i gofrestru sy'n cael ei brosesu.

Wrth ddarparu'r wybodaeth ffeithiol hon a chyngor ynglŷn â'n trefnau byddwn yn:
— ymddwyn yn ddiduedd
— cydnabod y gall ein geiriau effeithio ar eraill
— osgoi creu gwrthdaro rhwng buddion.

Peter Collis
Prif Gofrestrydd Tir

© Hawlfraint y Goron
Nid yw i gael ei atgynhyrchu heb ganiatâd Yr Uned Ffurflenni, Cofrestrfa Tir (yn ôl awdurdod dirprwyedig Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi), Lincoln's Inn Fields, Llundain WC2A 3PH.

Dyluniwyd a chynhyrchwyd gan:
Cofrestrfa Tir, Cyhoeddi Corfforaethol y Brif Swyddfa, Lincoln's Inn Fields, Llundain WC2A 3PH.

RHAGORIAETH MEWN
GWASANAETHAU CWSMERIAID