

lawndal Tir□□

Egluro'ch Hawliau



③ Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

CYNNWYS

Tudalen

Rhan 1: Pan fo angen y cyfan o'ch eiddo

lawndal am brynu gorfodol	4
lawndal pan na chaiff busnes ei adfer	8
Colli masnach	9
Busnes a gaiff ei redeg o dŷ anaddas	9
Hysbysiadau malltod	10
Gwerthu trwy gytundeb	12

Rhan 2: Pan fo angen rhan yn unig o'ch eiddo

Estyn y pryniad i'r cyfan o'ch eiddo	13
lawndal lle na chymerir ond rhan o'ch eiddo	13

Rhan 3: Y cyfnod adeiladu

Gwerthu'ch eiddo yn ystod y cyfnod adeiladu	15
---	----

Rhan 4: Y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

lawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf lawndal Tir 1973	16
Gwerthu'ch eiddo yn ystod y flwyddyn ar ôl i ddatblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio*	19

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

*Yn y llyfryn hwn, ystyr 'datblygiad cyhoeddus' yw datblygiad yr ymgwymerir ag ef gan awdurdod cyhoeddus neu gorff arall sy'n gweithredu yn unol â phwerau statudol. Bydd datblygiad o'r fath yn dechrau 'cael ei ddefnyddio'

- pan agorir priffordd newydd i draffig cyhoeddus am y tro cyntaf
- pan agorir priffordd sydd wedi'i gwella i draffig cyhoeddus am y tro cyntaf ar ôl cwblhau'r newidiadau
- pan ddefnyddir datblygiad cyhoeddus arall am y tro cyntaf
- pan ddefnyddir datblygiad cyhoeddus arall am y tro cyntaf ar ôl newidiadau

- pan newidir defnydd y tir

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

RHAGAIR

Mae'r cod iawndal tir yn darparu ar gyfer y rhai sy'n dioddef o ganlyniad i ddatblygu yr ymgymeir ag ef er budd y gymuned. Mae'r cod wedi'i ddiffinio'n bennaf yn Neddfau Iawndal Tir 1961 a 1973, Deddf Prynu Gorfodol 1965 a Deddf Iawndal a Chynllunio 1991.

Mae'r llyfryn hwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i berchnogion a deiliaid eiddo a ddefnyddir at ddibenion busnes y mae datblygiad cyhoeddus o un math neu'i gilydd yn effeithio arno. Nid yw'n arweiniad cyflawn i'r gyfraith ac nid oes iddo unrhyw rym cyfreithiol, ond mae'n rhoi atebion i rai o'r cwestiynau mwyaf cyffredin y mae perchnogion a deiliaid eiddo busnes yn awyddus i'w gofyn pan gaiff ei brynu'n orfodol neu pan fydd niwsans o ddatblygiad cyhoeddus yn effeithio arno.

Os yw datblygiad cyhoeddus yn effeithio ar eich eiddo mewn unrhyw un o'r ffyrdd a ddisgrifir yn y llyfryn hwn, argymhellir yn gryf i chi ofyn cyngor gan berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfëwr neu gyfreithiwr a allai'ch cynghori ynghylch yr hawliau a all fod gennych a gweithredu ar eich rhan. Os telir iawndal, caiff y ffioedd proffesiynol rhesymol a dynnwyd wrth baratoi a negodi'ch cais eu had-dalu gan yr awdurdod fel arfer.

Os oes arnoch eisiau rhagor o wybodaeth ynghylch cynllun arbennig, dylai'ch cyngor lleol allu eich helpu.

Y llyfrynnau eraill yn y gyfres hon yw:

Llyfryn 1 - *Eich cartref a phrynu gorfodol*

Llyfryn 2 - *Eich cartref a niwsans o ddatblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 4 - *Y ffermwr a datblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 5 - *Inswleiddio rhag sŵn traffig*

Mae'r wybodaeth yn llyfrynnau 1 a 2 yr un mor gymwys i lety byw mewn adeiladau busnes megis fflat uwchben siop neu dŷ gofalwr.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 1: Pan fo angen y cyfan o'ch eiddo

lawndal am brynu gorfodol

1. Faint o iawndal a gaf fi?

Ac eithrio o dan amgylchiadau eithriadol iawn, mae'n ofynnol i'r awdurdod sy'n caffael yr eiddo dalu gwerth eich buddiant yn yr eiddo ar y farchnad agored - hynny yw, y swm y gallech fod wedi'i gael amdano pe na bai'r awdurdod wedi cynnig gwneud y datblygiad a phe baech chi wedi'i werthu'n breifat. Fel arfer caiff y swm ei gytuno mewn trafodaethau rhwng y partion o dan sylw.

O dan rai amgylchiadau gall fod gennych hawl i daliad iawndal pellach os gwneir penderfyniad cynllunio, o fewn deng mlynedd ar ôl caffael eich eiddo, a fyddai wedi golygu bod gwerth marchnad uwch i'ch eiddo pe bai wedi'i wneud cyn y prynu.

2. A ddylwn i gael rhywun i weithredu ar fy rhan?

Dylech. Gall prisio eiddo fod yn gymhleth iawn a byddai'n ddoeth i chi ofyn i berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfêwr neu gyfreithiwr weithredu ar eich rhan. Caiff ei ffi ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael yr eiddo.

3. Beth sy'n digwydd os na allaf gytuno â'r awdurdod ynghylch swm yr iawndal?

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff arbenigol annibynnol sydd wedi'i benodi i drafod anghydfodau o'r fath. O dan Ddeddf Cyfyngiadau Achosion 1980 mae hawl, o fewn chwe mlynedd i'r dyddiad y mae'r awdurdod yn meddiannu eich tir, i gyfeirio cais y ceir anghytuno yn ei gylch at y Tribiwnlys Tiroedd. Mae'n ddoeth gofyn am gyngor proffesiynol i ddechrau. Mae gan y Tribiwnlys y grym i ddyfarnu costau i'r naill barti neu'r llall. (Mae'n bosibl - yn ôl disgresiwn y Tribiwnlys ac os yw pob parti yn fodlon - i'r achos gael ei benderfynu ar sail sylwadau ysgrifenedig yn hytrach na gwrandawriad.)

4. Beth am golledion a achosir i'm busnes a'm holl gostau eraill?

Mae gennych hawl i gael iawndal am gostau neu golledion rhesymol y bu'n rhaid i chi eu tynnu o ganlyniad uniongyrchol i'r prynu gorfodol, gan gynnwys colledion net a achoswyd yn anorfod i fasnach neu i fusnes. Os yw'n bosibl i chi leihau'ch colledion trwy adsefydlu'r busnes mewn man arall, fe gymerir yn ganiataol wrth asesu iawndal aflonyddwch y byddwch yn gwneud hynny, hyd yn oed os na fyddwch yn gwneud mewn gwirionedd; ond gweler hefyd baragraffau 18 i 23. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu'ch costau cyfreithiol priodol am drawsgludo yr eiddo y maent yn ei brynu.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

5. Pa fath o gostau a ganiateir fel arfer?

Y math y gellid yn rhesymol ddisgwyl i chi eu tynnu neu eu dioddef pe bai amgylchiadau cyffelyb yn codi a'r cyfrifoldeb ariannol yn syrthio arnoch chi. Dyma rai enghreifftiau:

- a) costau symud, costau addasu offer, dodrefn a ffitiadau ar gyfer adeiladau newydd, colledion ar stoc (oherwydd gorfod gwerthu neu ddibrisiant wrth symud - p'un bynnag fyddai'r lleiaf), hysbysu cwsmeriaid am newid cyfeiriad, taliadau i Swyddfa'r Post am ailgyfeirio llythyrau ac am ailgysylltu ffonau; a
- b) costau ychwanegol a dynnir wrth sicrhau adeiladau eraill megis ar gyfer hysbysebu a theithio, a chostau cyfreithiol fel y byddai'n briodol wrth brynu buddiant tebyg mewn adeiladau fel y rhai yr ydych yn ymadael â hwy. O dan rai amgylchiadau gall fod gennych hawl i gael iawndal am orfod talu costau dwy set o adeiladau ar yr un pryd yn ystod y cyfnod symud. Gellir caniatáu eitemau eraill, ond mae hwn yn bwnc cymhleth a byddai'n ddoeth i chi ymgynghori ag ymgynghorydd proffesiynol cyn ymgymryd ag unrhyw gostau neu baratoi'ch cais.

6. A pha fathau na chaniateir fel arfer?

Unrhyw fath y gellid bod wedi'u hosgoi trwy weithredu'n rhesymol ac yn ddoeth, a'r rhai sy'n rhoi gwerth am arian i chi. Enghreifftiau o'r math cyntaf yw colledion yn sgil cael gwared ar stoc heb gael pris priodol a bod ynghlwm wrth symud ddwywaith lle na fyddai angen rhesymol ond i chi symud unwaith. Mae'r ail fath yn codi, er enghraifft, oherwydd eich bod wedi symud hen ddodrefn a ffitiadau o'r adeiladau ac wedi rhoi rhai newydd modern yn eu lle er mwyn gwneud i'r siop newydd edrych yn fwy deniadol.

7. Tenant yn hytrach na pherchennog ydw i ac nid yw fy nhenantiaeth yn werth dim ar y farchnad agored. Beth fyddaf fi yn ei gael?

Gallwch gael eich talu o hyd am eich costau symud ac am golli masnach neu fusnes oherwydd prynu gorfodol neu ddadleoliad. Os oes arnoch angen cymorth i baratoi a negodi'ch cais, caiff ffi syrfëwr neu gyfreithiwr ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael yr eiddo.

8. Pryd caf fi fy iawndal?

Os oes gennych rydd-ddaliad neu brydles a hwnnw'n cael ei brynu oddi wrthych, telir yr iawndal pan fydd y trawsgludiad neu'r aseiniad yn digwydd. Ond os yw'r awdurdod yn meddiannu eich eiddo cyn hynny, mae gennych hawl i gael blaendaliad o 90 y cant o amcangyfrif yr awdurdod o'r iawndal sy'n daladwy (gan gynnwys iawndal aflonyddwch lle mae hynny'n hysbys neu lle gellir ei amcangyfrif) neu, os ydych wedi cytuno ar swm yr iawndal, 90 y cant o'r swm hwnnw, llai unrhyw ddyled morgais. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu llog syml i chi ar unrhyw iawndal heb ei dalu o'r amser y mae'n meddiannu'ch eiddo hyd at y dyddiad pryd y cytunir ar eich iawndal yn derfynol neu pan delir yr iawndal i chi.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

9. Sut mae derbyn taliad ymlaen llaw?

Dylid gwneud cais ysgrifenedig i'r awdurdod yn rhoi manylion eich buddiant yn yr eiddo y mae'r awdurdod yn ei gaffael oddi wrthy. Mae ganddo'r hawl i ofyn i chi am yr holl wybodaeth y mae ei hangen i wneud amcangyfrif o swm y blaendaliad.

10. Pryd byddaf yn ei gael?

Gellir gwneud y cais ar unrhyw amser a rhaid rhoi'r holl wybodaeth angenrheidiol i'r awdurdod i ganiatáu iddo wneud amcangyfrif o'r iawndal. Os gwneir hyn fwy na thri mis cyn y dyddiad y mae'r awdurdod yn cymryd meddiant, rhaid talu ar y dyddiad hwnnw. Fel arall, rhaid talu o fewn tri mis ar ôl i chi wneud y cais a rhoi'r wybodaeth y mae arno ei hangen i'r awdurdod.

11. A oes modd i mi gael rhagor o flaendaliad cyn cael fy iawndal?

Oes. Os cafodd blaendaliad ei dalu i chi yn seiliedig ar amcangyfrif yr awdurdod o iawndal, a bod hyn yn ymddangos yn rhy isel i'r awdurdod yn nes ymlaen, mae gennych hawl i ofyn am flaendaliad pellach, sef gweddill swm y blaendaliad a gyfrifwyd ar yr amser y gwnaethoch y cais. Os yw'r cyfanswm a dalwyd i chi ymlaen llaw yn fwy na'r iawndal y cytunir arno'n derfynol neu a ddyfernir i chi, bydd rhaid i chi ad-dalu'r gormodedd i'r awdurdod.

12. A oes modd i mi gael taliadau llog ymlaen llaw ar iawndal sy'n ddyledus hefyd?

Oes. Mae gennych hawl i gael unrhyw log sydd wedi cronni ar yr iawndal sy'n ddyledus i chi, pryd bynnag y cewch flaendaliad. Flwyddyn ar ôl i chi gael y blaendaliad cychwynnol, os caiff swm y llog ar yr iawndal sy'n ddyledus i chi ei gyfrif i fod yn fwy na £1,000, rhaid i'r awdurdod dalu'r llog i chi a, hyd nes y cytunir neu y dyfernir yr iawndal yn derfynol, rhaid i'r awdurdod barhau i dalu'r llog fel y mae'n cronni'n flynyddol.

13. Os wyf yn denant yn hytrach na pherchennog, a oes modd i mi ofyn am flaendaliad o'm hiawndal aflonyddwch?

Mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau ar gyfrif eich iawndal ac unrhyw log sy'n ddyledus i chi, os gofynnwch iddynt wneud hynny.

14. Beth os oes arnaf angen yr arian cyn i'r awdurdod feddiannu fy eiddo?

Gall fod yr awdurdod yn fodlon gwneud blaendaliad cyn meddiannu os oes arnoch angen yr arian i sicrhau eiddo newydd, ond ni allwch hawlio hyn fel hawl.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

15. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â phrynu fy eiddo?

Lle caiff eich eiddo ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, mae gan yr awdurdod fel rheol dair blynedd i weithredu ei bwerau prynu gorfodol trwy gyflwyno rhybudd i drafod telerau i chi. Rhaid i'r awdurdod gymryd rhai camau positif hefyd tuag at asesu'r iawndal sy'n ddyledus i chi, o fewn cyfnod o dair blynedd ar ôl dyddiad cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau. Os bydd yr awdurdod yn methu cymryd camau o'r fath o fewn y tair blynedd pryd y mae'r rhybudd i drafod telerau'n ddilys (neu, os ydych wedi cytuno ar gyfnod hirach gydag ef, o fewn y cyfnod hwnnw), bydd y rhybudd i drafod telerau'n peidio â chael effaith. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai gennych hawl i gael iawndal gan yr awdurdod am unrhyw golled neu gostau a dynnwyd gennych rhwng cyfnod cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau a'r amser y rhoddyd y gorau iddo.

Taliadau colled

Ar gyfer Gorchymynion Prynu Gorfodol drafft a wneir ar ôl 31 Hydref 2004, os oes gennych fuddiant rhydd-ddaliad neu tenantiaeth mewn tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol, ac nad oes hawl gennych dderbyn taliad colli cartref, efallai y bydd hawl gennych i daliad colled yn ychwanegol at unrhyw iawndal arall sy'n ddyledus i chi.

15A Beth yw taliad colled?

Taliad i gydnabod yr anghyfleustra a'r anhwylystod a achoswyd gan y caffael yw taliad colled. Mae'n cael ei rannu'n daliad colled sylfaenol sy'n gysylltiedig â gwerth eich buddiant yn yr eiddo a thaliad colled y deiliad sy'n daladwy ar ben hynny os mai chi yw deiliad yr eiddo.

15B Pwy sydd â hawl i un?

I fod yn gymwys am daliad colled sylfaenol mae'n rhaid eich bod wedi bod â buddiant rhydd-ddaliad neu tenantiaeth am o leiaf blwyddyn cyn y dyddiad cynharaf a nodir isod:

- y dyddiad y meddiannodd yr awdurdod eich tir;
- y dyddiad y trosglwyddwyd y tir i'r awdurdod o dan ddatganiad breinio cyffredinol;
- y dyddiad y cytunwyd ar yr iawndal;
- y dyddiad y penderfynodd y Tribiwnlys Tiroedd ar swm yr iawndal.

15C Faint fyddaf yn ei gael?

Mae'r taliad colled sylfaenol yn 7.5% o werth eich buddiant yn y tir dan sylw, hyd at uchafswm o £75,000.

Byddwch hefyd yn gymwys am daliad colled y deiliad os ydych yn bodloni'r amodau ar gyfer y taliad colled sylfaenol a'ch bod hefyd wedi bod yn ddeiliad y tir am y cyfnod a bennwyd uchod.

Bydd taliad colled y deiliad un ai'n 2.5% o werth eich buddiant neu, os yw'n swm mwy, 2.5% o "gyfanswm y tir" neu "gyfanswm yr adeiladau" fel y'u diffiniwyd yn adrannau 33B a 33C o Ddeddf Iawndal Tir 1973, hyd at uchafswm o £25,000. Mae'r dull o gyfrifo'r symiau hyn yn gymhleth, a bydd angen i chi gael cyngor proffesiynol.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

lawndal pan na chaiff busnes ei adfer

16. A fydd yr awdurdod lleol yn dod o hyd i adeilad arall i mi?

Gofynnwyd i'r awdurdod wneud ei orau i'ch helpu, ond nid oes dyletswydd arno i ddarparu adeilad arall i chi. Disgwylir i chi wneud eich gorau i'ch helpu eich hun ac i sicrhau nad ydych yn dioddef gormod o golledion.

17. Beth sy'n digwydd os na allaf ddod o hyd i adeilad newydd yn unman?

Os nad oes adeilad ar gael lle gallech gynnal eich busnes yn rhesymol, gallai'ch iawndal gael ei seilio ar y golled a gewch oherwydd dirwyn eich busnes i ben yn llwyr, hy gan roi sylw i'r gwerth a fuasai iddo fel busnes hyfyw pe na bai angen y tir ar yr awdurdod.

18. Yr wyf dros 60 oed ac ni allaf wynebu ailddechrau eto mewn man arall?

Os ydych yn 60 oed neu drosodd a'ch buddiant yn y cyfan o'ch adeiladau busnes wedi'i brynu'n orfodol oddi wrthych, gallwch ei gwneud yn ofynnol i'ch iawndal gael ei seilio ar ddirwyn eich busnes i ben yn llwyr.

19. Sut y gallaf fod yn gymwys?

Rhaid i chi fod yn 60 oed neu drosodd ar y diwrnod pryd yr ildiwch feddiant i'r awdurdod, rhaid i'r adeiladau fod â gwerth trethiannol o £34,800 neu lai, rhaid i chi fod heb werthu ewyllys da eich holl fusnes, a rhaid i chi roi rhai ymrwymadau arbennig i'r awdurdod.

20. Beth yw'r ymrwymadau hyn?

- a) Na fyddwch yn gwerthu ewyllys da eich busnes nac unrhyw ran o'r ewyllys da yr ydych wedi'i chadw; a
- b) na fyddwch yn ymwneud ag unrhyw fasnach neu fusnes tebyg o fewn yr ardal a'r amser a nodir gan yr awdurdod, nac yn cymryd buddiant ynddo.

21. Beth sy'n digwydd os gwnaf ymrwymiad ac wedyn ei dorri?

Gall yr awdurdod adennill oddi wrthych y gwahaniaeth rhwng yr iawndal a dalwyd a'r swm a fuasai'n daladwy i chi pe baech wedi ailddechrau'ch busnes mewn man arall.

22. Mae gennyf bartner yn fy musnes. A oes modd i ni gael iawndal ar sail dirwyn ein busnes i ben o dan y darpariaethau hyn?

Oes, os yw'r ddau ohonoch yn 60 oed neu drosodd a bod y ddau ohonoch yn gwneud yr ymrwymiad angenrheidiol.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

23. Caiff fy musnes ei redeg fel cwmni. A oes modd i mi gael iawndal ar sail dirwyn y busnes i ben o dan y darpariaethau hyn?

Oes, os yw pob prif gyfranddaliwr yn 60 oed neu drosodd ar ddyddiad y dadleoliad a bod pob cyfranddaliwr lleiafrifol yn 60 oed neu drosodd neu'n briod â chyfranddaliwr sy'n 60 oed neu drosodd, a bod y cwmni a'r holl gyfranddalwyr yn rhoi'r ymrwymiadau angenrheidiol. (At y diben hwn, person sydd â hawl i gael llai na 50 y cant o gyfranddaliadau'r cwmni yw cyfranddaliwr lleiafrifol.)

Colli masnach

24. Yr wyf wedi bod yn colli masnach am fod y cyngor, wrth weithredu'r cynllun ailddatblygu y cymerir fy siop ar ei gyfer, yn dymchwel yr holl dai ar y tir i ddechrau. A fydd hyn yn effeithio ar fy iawndal?

Pan gaiff eich iawndal ei asesu, caiff effaith y cynllun ailddatblygu ar eich enillion ei hanwybyddu. Felly ar yr amod eich bod wedi parhau i gynnal eich busnes, ni ddylai'r dirywiad mewn masnach effeithio ar eich iawndal.

25. Yr oeddwn yn meddwl bod rhaid i mi redeg fy musnes i lawr er mwyn ei gwneud yn haws rhoi meddiant i'r cyngor?

Nac oes. Gallai hyn fod yn gamgymeriad gan y gallai leihau'ch iawndal, gan mai dim ond colledion a achosir gan y prynu fydd yn berthnasol i iawndal. Byddai'n ddoeth gofyn cyngor proffesiynol ynghylch beth i'w wneud o dan yr amgylchiadau hyn.

26. Mae gennyf siop gerllaw ardal clirio slymiau ac yr wyf yn colli masnach am fod yr holl dai yn cael eu dymchwel. Dywed y cyngor nad oes arnynt eisiau prynu fy siop. Beth gallaf ei wneud?

Ar yr amod eich bod yn rhedeg siop fanwerthu, mae'n bosibl y gall y cyngor wneud taliad i chi os bydd gostyngiad yn y boblogaeth mewn ardal gyfagos oherwydd clirio slymiau yn effeithio ar eich masnach, ond ni fyddant yn debygol o wneud hyn os yw'ch masnach yn debygol o gael ei adfer pan gaiff y tai eu hadeiladu.

Busnes a gaiff ei redeg o dŷ anaddas

27. Yr wyf yn rhedeg busnes o'm tŷ sydd wedi'i gynnwys mewn ardal glirio gan ei fod yn anaddas i fyw ynddo. A fydd yn effeithio ar yr iawndal a gaf fi?

Na fydd, caiff eich iawndal ei asesu yn y ffordd arferol (gweler paragraff 1).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

28. Yr wyf yn rhedeg busnes o'm tŷ ac er nad yw'n cael ei brynu, fe gafwyd ei fod yn anaddas ac mae'r awdurdod yn ystyried cyflwyno naill ai gorchymyn cau neu orchymyn dymchwel. A gaf fi unrhyw iawndal os gwnaiff hynny?

Byddai gorchymyn cau ar eich tŷ yn golygu na ellir byw ynddo rhagor. Byddai gorchymyn dymchwel yn golygu bod yn rhaid dymchwel y tŷ o fewn cyfnod penodedig. Yn y ddau achos byddai'n rhaid i'r deiliaid symud allan, er y bydd y perchennog yn cadw'r safle a byddai ganddo hawl, o bosibl, i gael iawndal. A siarad yn gyffredinol, byddai'r iawndal taladwy yn cyfateb i'r dibrisiant yng ngwerth marchnad eich eiddo yn sgil gwneud y

gorchymyn cau neu ddymchwel. Nid yw gwneud gorchymynion o'r fath bob amser yn achosi i werth eiddo rhywun ostwng a gall, ar rai achlysuron, hyd yn oed beri i'r gwerth godi. Pan ddigwydd hyn, ni thelir unrhyw iawndal. Er hynny, gall deiliad fod â hawl i gael taliad i dalu eu costau rhesymol wrth symud (gweler paragraff 5) neu daliad colli cartref (gweler Llyfryn 1 yn y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*).

29. Mae fy nhŷ, yr wyf yn rhedeg busnes ohono, wedi'i wneud yn addas ac mae'r awdurdod wedi codi'r gorchymyn cau. Oes rhaid i mi ad-dalu unrhyw iawndal?

Oes, os bydd yr awdurdod yn codi'r gorchymyn cau, yn gyfan gwbl neu'n rhannol, gall fod rhaid i chi ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'r iawndal a gawsoch, ar yr amod bod gennych yr un buddiant yn yr eiddo ar yr amser y cafodd y gorchymyn cau ei godi â phan wnaethpwyd y gorchymyn cau. Yn yr un modd, gall fod rhaid i chi ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'r iawndal os bydd yr awdurdod yn penderfynu codi gorchymyn dymchwel a oedd wedi'i wneud ar eich tŷ.

30. Yr oeddwn yn rhedeg fy musnes o'm tŷ nes y daeth yn destun gorchymyn cau. Mae'r awdurdod bellach wedi penderfynu y dylid ei ddymchwel ac mae wedi cyflwyno gorchymyn dymchwel yn lle hynny. A gaiff fi ragor o iawndal?

Bydd gennych hawl i gael iawndal os yw bodolaeth y gorchymyn dymchwel yn peri bod gwerth eich buddiant yn yr eiddo'n gostwng, a châi hynny ei asesu yn yr un modd â'r gorchymyn cau gwreiddiol (gweler paragraff 27). Er hynny, byddai eich iawndal chi yn cael ei ostwng gan swm yr iawndal, os bu iawndal o gwbl, a gawsoch chi neu perchennog blaenorol mewn perthynas â'r gorchymyn cau gwreiddiol.

Hysbysiadau malltod

31. Beth yw malltod?

Gair yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio sefyllfa lle nad oes modd cael y pris arferol am eiddo am y gall awdurdod gyda phwerau prynu gorfodol ei brynu rywbryd yn y dyfodol, a phobl, o'r herwydd yn llai tebygol o fod eisiau ei brynu.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

32. Beth yw hysbysiad malltod?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad eiddo gyda gwerth trethiannol heb fod dros £34,800 ac wedi ceisio gwerthu'ch eiddo ar y farchnad agored ond yn methu cael prynwr heblaw ar bris gostyngol oherwydd cynigion yr awdurdod, fe allwch o dan rai amgylchiadau gyflwyno hysbysiad malltod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod ei brynu ymlaen llaw.

33. Beth yw'r amgylchiadau hyn?

Yn gyffredinol, os rhoddwyd arwydd ffurfiol y gallai awdurdod cyhoeddus fod yn awyddus i brynu'ch eiddo er mwyn gwneud datblygiad o ryw fath, megis ar gyfer ffordd newydd neu ar gyfer lleu ffordd. Gellid rhoi'r arwydd mewn nifer o ffyrdd - mewn cynllun datblygu arfaethedig neu ddiwygiad i gynllun datblygu a gyhoeddwyd, mewn gorchymyn neu gynllun priffyrdd a gyhoeddwyd, trwy ddatgan ardal glirio o dan y Deddfau Tai, cyhoeddi hysbysiad gorchymyn prynu gorfodol neu orchymyn drafft yn dynodi safle tref newydd. Nid rhestr gyflawn mo hon; nodir yr amrediad llawn o'r sefyllfaoedd lle y gellir cyflwyno hysbysiaid malltod yn Atodlen 13 i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Dylai'ch cynghorydd cyfreithiol allu dweud wrthyhych am hyn.

34. Sut y gallaf fod yn gymwys i gyflwyno hysbysiad malltod?

Adeg cyflwyno'r hysbysiad rhaid i chi fod yn berchen ar rydd ddaliad eich eiddo neu yn berchen prydles gydag o leiaf dair blynedd o dymor heb ddod i ben a rhaid i chi fod wedi meddiannu'r cyfan neu ran ohono am o leiaf chwe mis hyd at ddyddiad y cyflwyno. Er hynny, os gwnaethoch ildio meddiant heb fod yn llai na blwyddyn cyn cyflwyno'r hysbysiad, mae'n bosibl y byddwch yn dal yn gymwys os oeddech wedi bod mewn meddiant bryd hynny am gyfnod o chwe mis ac na fu deiliad yn yr eiddo ers hynny.

35. Sut mae cyflwyno hysbysiad malltod?

Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i'r awdurdod sy'n bwriadu prynu'ch eiddo ar ddyddiad yn y dyfodol. Mae Atodlen 2 i Reoliadau Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref 1992 (Offeryn Statudol 1992/1492, ar gael oddi wrth Wasg Ei Mawrhydi) yn dangos y ffurf y dylai'r hysbysiad ei chymryd.

36. Beth sy'n digwydd wedyn?

Gall yr awdurdod gyflwyno gwrth-hysbysiad gwrthwynebiad i chi. Gall wneud hynny am sawl rheswm. Er enghraifft, os mai rhan yn unig o'ch eiddo y mae ei hangen arno, gall gwrth-hysbysiad ddweud hynny. Neu gall ddweud nad oes ganddo unrhyw fwriad i gaffael unrhyw ran o'r eiddo. Neu gall roi rhesymau eraill. Os ydych yn gwrthwynebu gwrth-hysbysiad, gallwch gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad (gweler paragraff 3).

37. Beth os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrth-hysbysiad?

Os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn dau fis neu os bydd y Tribiwnlys Tiroedd yn gwrthod y gwrth-hysbysiad, bydd yr hysbysiad malltod yn effeithiol yn awtomatig. Mae'n ofynnol wedyn i'r awdurdod brynu'ch eiddo. Mewn achos didrafferth gallai'r awdurdod dderbyn yr hysbysiad malltod a dechrau trafodaethau heb aros i'r ddau fis fynd heibio.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Gwerthu trwy gytundeb

38. Beth gaf fi os byddaf yn gwerthu i'r awdurdod trwy gytundeb?

Os oes gan yr awdurdod bwerau gorfodol ond heb eu defnyddio, dylech gael yr un swm â phe bai wedi'u defnyddio.

39. A beth os nad oes gan yr awdurdod unrhyw bwerau gorfodol?

Yna mae'r pris prynu yn fater i chi neu i'ch ymgynghorydd proffesiynol ei negodi gyda'r awdurdod.

40. Beth sy'n digwydd os na allaf gytuno ar bris gyda'r awdurdod?

Os ydych chi a'r awdurdod yn cytuno i gyfeirio'r mater ato, gall y Tribiwnlys Tiroedd fod yn fodlon setlo'r ffigur (gweler paragraff 3) ond dylech ymgynghori â'ch ymgynghorydd proffesiynol cyn ymrwymo i wneud hyn.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 2: Pan fo angen rhan yn unig o'ch eiddo

Estyn y pryniad i'r cyfan o'ch eiddo

41. Os yw'r awdurdod yn cymryd rhan o'm heiddo i ledu'r ffordd, bydd amodau gweithio'n annioddefol - beth gallaf ei wneud?

Mewn rhai achosion mae'n bosibl y gallwch wneud i'r awdurdod brynu'r cyfan o'ch eiddo ac nid rhan ohono'n unig. Bydd yn dibynnu'n fawr ar amgylchiadau eich achos arbennig a allwch wneud hyn ai peidio. Fe'ch cyngorir yn gryf i ymgynghori â syrfêwr neu gyfreithiwr yn gynnar.

42. O dan ba amgylchiadau y byddai gobaith i mi wneud i'r awdurdod gymryd y cyfan o'm heiddo?

A siarad yn gyffredinol, lle gellir ei berswadio y byddai'n afresymol disgwyl i chi barhau eich busnes yn y rhan a fyddai'n weddill i chi, o ystyried effaith niweidiol yr hyn a gynigir. At y diben hwn, rhaid ystyried faint o'ch eiddo y gallwch ei gadw, effaith y cyfan o'r gwaith y mae'r awdurdod yn bwriadu ei wneud (gan gynnwys unrhyw waith i wneud amodau'n llai annioddefol) a'r defnydd a wneir ohono.

43. A beth os na allwn gytuno?

Mae gennych chi a'r awdurdod hawl i gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad ai rhan o'r eiddo neu'r cyfan ohono y dylid ei gymryd (gweler paragraff 3).

Iawndal lle chymerir ond rhan o'ch eiddo

44. Os na allaf gael yr awdurdod i brynu'r cyfan o'm heiddo, neu os wyf eisiau aros, pa iawndal a gaf fi?

Byddwch yn cael iawndal am werth marchnad eich buddiant yn yr eiddo a gymerir. Hwyrach y bydd gweddill eich eiddo neu eich masnach trwy gymryd rhan gennych hawl hefyd i gael iawndal am golled oherwydd holltiad, hy os gostyngir gwerth ohono ymaith. Mewn rhai achosion gall fod gennych hawl i gael iawndal am 'effeithiad andwyol', hy unrhyw ostyngiad yng ngwerth gweddill eich eiddo a achosir gan bresenoldeb a defnydd y datblygiad cyhoeddus newydd (gall hyn fod yn gymwys, er enghraifft, lle caiff y tir ei brynu i adeiladu ffordd).

O dan rai amgylchiadau mae'n bosibl y bydd gennych hawl i ac effeithiad andwyol) os gwneir penderfyniad cynllunio, o gael taliad iawndal pellach (gan gynnwys iawndal am holltiad fewn deng mlynedd wedi caffael eich eiddo, a fyddai pe bai wedi'i wneud cyn y caffael, wedi golygu bod gwerth marchnad uwch i'ch eiddo).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

45. A oes modd i mi gael taliad iawndal ymlaen llaw?

Os yw'r awdurdod yn meddiannu'r rhan y mae arno ei eisiau cyn cwblhau'r gwerthiant, mae gennych hawl i gael taliad ymlaen llaw (gweler paragraffau 8 i 14 am y manylion).

46. Os bydd angen i'r awdurdod ddymchwel rhan o'm ffin - er enghraifft, fy wal neu fy ffens - a fydd yn codi un newydd?

Hawl gyfreithiol i gael iawndal arian yn unig sydd gennych, ond fel arfer bydd yr awdurdod yn cynnig gwneud 'gwaith hwyluso' ee darparu mynedfa newydd neu ffens, wal neu glwyd newydd yn ffin newydd eich eiddo, gyda'ch cytundeb chi. Os felly, bydd eich iawndal yn cymryd buddiannau gwaith o'r fath i ystyriaeth.

47. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â phrynu fy eiddo?

Gweler paragraff 15.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 3: Y cyfnod adeiladu

Gwerthu'ch eiddo yn ystod y cyfnod adeiladu

48. Beth sy'n digwydd os wyf eisiau gwerthu fy eiddo ond yn gallu cael pris gostyngol yn unig oherwydd y gwaith adeiladu?

Os ydych yn gwerthu'ch eiddo yn breifat a'r prynwr yn symud i mewn cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, gall y prynwr fod yn gymwys i hawlio iawndal am ddibrisiant yng ngwerth yr adeilad oherwydd defnydd y datblygiad. Golyga hyn y gall fod yn barod i roi gwell pris i chi am eich eiddo nag y byddai wedi'i wneud fel arall.

49. Mae'r sŵn a'r baw o'r gwaith adeiladu mor ddrwg fel na allaf ddiodef aros yn f'eiddo. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad (hy yn berchen y rhydd-ddaliad neu brydles sydd â mwy na thair blynedd i redeg ac wedi bod mewn meddiant am o leiaf chwe mis) ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod y niwsans adeiladu maith yn ddigon drwg, fe all y bydd yn fodlon prynu'ch eiddo oddi wrthyh.

50. Pryd dylwn i fynd at yr awdurdod?

Cyn gynted ag yr ydych yn meddwl bod y sefyllfa'n mynd i fod yn ddigon drwg i gyfiawnhau hynny. Rhaid i gontract prynu dewisol gan yr awdurdod ar sail niwsans adeiladu gael ei lofnodi cyn i'r ffordd gael ei hagor i draffig cyhoeddus am y tro cyntaf neu cyn i'r gwaith ddechrau cael ei ddefnyddio. Er hynny, mae'n annhebygol o gytuno i brynu nes y bydd effeithiau'r gwaith adeiladu'n hysbys.

51. Ni allaf werthu fy adeiladau busnes am y bydd gwaith adeiladu cyhoeddus yn digwydd yn agos atynt. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y gwaith adeiladu'n effeithio'n ddifrifol ar eich adeiladau, fe all y bydd, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon prynu oddi wrthyh.

52. Pa mor fuan y gall wneud hynny?

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddo pe bai angen eich eiddo i wneud lle ar gyfer y datblygiad ei hun. (Gweler yr adran ar falltod, paragraffau 31 i 37, sy'n egluro pryd y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 4: Y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

lawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf lawndal Tir 1973

53. Beth yw 'effeithiad andwyol'?

Ymadrodd yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio dibrisiant yng ngwerth tir neu fuddiant mewn tir a achosir gan ddatblygiad cyhoeddus. Hwyrach y bydd gennych hawl i gael iawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf lawndal Tir 1973 lle nad oes angen unrhyw ran o'ch eiddo ar gyfer y datblygiad.

54. O dan ba amgylchiadau y gallaf hawlio iawndal?

Rhaid i'r dibrisiant fod yn fwy na £50 (gweler paragraff 61) a rhaid iddo gael ei achosi gan sŵn neu effeithiau eraill (a elwir yn 'ffactorau ffisegol') sy'n deillio o ddefnyddio rhai datblygiadau cyhoeddus, sef:

Ffyrdd: Pob ffordd gyhoeddus newydd, addasiadau i leoliad, lled neu lefel unrhyw ddarn o lôn gerbydau, gan gynnwys deciau dwbl. (Nid yw gosod wyneb newydd yn cyfrif).

Meysydd Awyr (gan gynnwys meysydd awyr cynghorau a rhai mewn perchnogaeth breifat): meysydd awyr newydd ac, mewn meysydd awyr sydd eisoes yn bodoli:

- adeiladu rhedegfa newydd, ail-alinio mawr ar redegfa bresennol; neu
- ychwanegiad neu addasiad sylweddol i lain baratoi neu lain ymyl.

Rhai *datblygiadau cyhoeddus eraill* ond dim ond os yw'r Deddfau Seneddol y cânt eu gweithredu oddi tanynt yn diddymu hawl y cyhoedd i gymryd camau ynghylch niwsans o dan y gyfraith gyffredin.

Newid defnydd tir lle ceir datblygiad cyhoeddus sy'n achosi unrhyw un o'r ffactorau ffisegol.

55. Beth yw'r 'ffactorau ffisegol'?

Swân, dirgryniadau, arogleuon, mwg a golau artiffisial ac arllwys unrhyw sylwedd soled neu hylif ar eich eiddo. Rhaid i'r rhain godi yn sgil defnyddio'r datblygiad (nid wrth ei adeiladu) a rhaid i ffynhonnell y ffactorau ffisegol fod ar y datblygiad cyhoeddus newydd neu'r datblygiad sydd wedi'i newid neu ynddo. Er enghraifft, os caiff ffordd ei lledu, rhaid i'r sŵn etc ddeillio o'r traffig sy'n teithio ar hyd y darn o'r ffordd sydd wedi'i ledu. Ni allwch gael iawndal am effeithiau cynnydd yn y traffig ymhellach i lawr y ffordd lle nad oes unrhyw welliannau wedi'u gwneud. Yn achos meysydd awyr, gall y ffactorau ffisegol gynnwys y rhai

a achosir gan awyrennau'n cyrraedd neu'n ymadael, hyd yn oed lle nad yw'r awyrennau o fewn ffiniau'r maes awyr.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

56. Gallaf weld os oes gwaith ffordd wedi'i wneud, ond sut gallaf weld a yw rhedegfa maes awyr wedi'i haddasu?

Mae'n ddyletswydd ar awdurdod cyhoeddus i gadw cofnodion a darparu gwybodaeth am unrhyw ddatblygiad cyhoeddus a allai arwain at geisiadau am iawndal effeithiad andwyol. Fel mesur diogelwch ychwanegol yn achos meysydd awyr, gellir gofyn i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gadarnhau mewn achosion amheus a oes gwaith cymwys wedi cael ei wneud.

57. A sut gallaf ddarganfod a yw datblygiad cyhoeddus arall yn gymwys ai peidio?

A siarad yn gyffredinol, mae'r gyfraith gyffredin yn rhoi hawl i ddwyn achos am niwsans lle mae ymyriad anghyfreithlon â defnydd neu fwynhad neu fuddiant person mewn eiddo. Ond mewn rhai achosion, gall fod gan awdurdod sy'n gwneud datblygiad imiwnedd statudol rhag achosion o'r fath. Os felly, hwyrach bod gennych chithau hawl i wneud cais am iawndal effeithiad andwyol. Ond os nad oes gan yr awdurdod imiwnedd o'r fath, yr ateb fyddai dwyn achos am niwsans. Felly mae'n bwysig iawn gofyn am gyngor cyfreithiol i ddarganfod a oes gan yr awdurdod sy'n gyfrifol imiwnedd statudol ai peidio.

58. Mae rhan o'm heiddo'n cael ei chymryd ar gyfer ffordd. A fydd modd i mi gael rhagor o iawndal effeithiad andwyol pan fydd y gwaith ffordd wedi'i orffen ac yn weithredol?

Bydd eich iawndal am golli rhan o'ch eiddo yn cymryd i ystyriaeth effaith defnyddio'r gwaith ffordd ar werth gweddill eich adeiladau. Fel arfer ar gyfer pobl na chymerir unrhyw dir oddi wrthynt y mae iawndal effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf Iawndal Tir 1973 yn gymwys.

59. Pwy all wneud cais am iawndal effeithiad andwyol?

Cewch wneud cais os ydych yn berchennog-ddeiliaid yr adeiladau busnes gyda gwerth trethiannol o ddim mwy na £34,800 ar y dyddiad y gwnewch eich cais, ond rhaid i chi fod wedi caffael eich buddiant ynddo cyn i'r datblygiad cyhoeddus dechrau cael ei ddefnyddio. Rhaid i chi fod yn berchen y rhydd-ddaliad neu brydles gyda thair blynedd a mwy ar ôl y dyddiad y gwnewch eich cais a rhaid i chi hefyd feddiannu'r cyfan o'r adeiladau neu ran dda ohonynt.

60. Bu farw fy nhad cyn cyflwyno cais a gadawodd yr eiddo i mi. A oes modd i mi wneud cais?

Mae'n bosibl y gallwch wneud cais os gwnaethoch etifeddu'r eiddo oddi wrth rywun a fyddai wedi bod mewn sefyllfa i wneud cais pe bai wedi byw yn ddigon hir, ond dylech holi cyfreithiwr ynghylch hyn.

61. Am beth y gallaf wneud cais?

Dibrisiant yng ngwerth marchnad eich buddiant yn yr eiddo ar y dyddiad priso, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. (Er hynny, rhaid i swm y dibrisiant fod yn

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

fwy na £50 er mwyn i chi gael hawl i unrhyw iawndal). Os bydd iawndal yn daladwy, caiff costau rhesymol prisio neu gostau cyfreithiol rhesymol y bu i chi eu tynnu wrth baratoi a thrafod eich cais eu talu hefyd. Bydd llog syml yn daladwy gan yr awdurdod o ddyddiad eich cais neu ddechrau cyfnod y cais p'un bynnag sydd hwyraf, hyd nes y caiff yr iawndal ei dalu.

62. Sut caiff dibrisiant gwerth marchnad f'eiddo ei asesu?

Sail yr iawndal yw'r gwahaniaeth mewn gwerth sy'n deillio o unrhyw 'ffactorau ffigeol' newydd (neu unrhyw gynnydd mewn 'ffactorau ffisegol' sy'n bodoli eisoes) sy'n codi yn sgil defnyddio'r datblygiad. Felly y cwestiwn yw faint, ar y dyddiad prisio, y mae gwerth marchnad eich buddiant yn eich adeilad yn llai, os o gwbl, nag a fuasai pe bai'r 'ffactorau ffisegol', hy y sŵn etc yn dod o'r datblygiad newydd neu'r datblygiad a newidiwyd, heb ddigwydd. (Gweler hefyd baragraff 64 isod).

63. A beth yw'r pethau na allaf wneud cais ar eu cyfer?

Ni allwch wneud cais am gollu golygfa, am anghyfleustra personol, am gollu masnach nac am effaith defnydd dwysach ar ddatblygiad cyhoeddus sydd heb ei newid. Hefyd, rhaid prisio'r adeiladau at y diben y cânt eu defnyddio ar ei gyfer, gan anwybyddu unrhyw werth ychwanegol a all fod iddynt at ddiben gwahanol neu ar gyfer ailddatblygu, a rhaid hepgor o'r disgrifiad unrhyw adeilad, estyniad neu welliant a feddiannwyd gyntaf, neu unrhyw newid yn nefnydd yr eiddo, ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

64. A oes modd i'm hiawndal gael ei ostwng am unrhyw reswm?

Os oes gennych hawl i gael inswleiddiad ar gyfer unrhyw lety byw yn yr adeiladau, neu os yw'r awdurdod cyfrifol wedi ymgymryd â darparu inswleiddiad neu â thalu grant mewn perthynas â'i ddarparu, caiff y buddiant ei gymryd i ystyriaeth ac fe gymerir yn ganiataol at ddibenion prisio ei fod wedi'i osod. Yn yr un modd, lle mae awdurdod wedi gwneud gwaith adfer arall megis rhwystr sŵn neu os yw gwaith o'r fath wrthi'n cael ei wneud, caiff y buddiant ei gymryd i ystyriaeth. Hefyd os cynyddir gwerth yr eiddo hwn neu eiddo cyfagos arall sy'n perthyn i chi gan ddatblygiad yr awdurdod, caiff hynny ei gymryd i ystyriaeth a'i osod yn erbyn y cais.

65. Pryd dylwn i wneud cais?

Fel rheol, ar y dyddiad cais cyntaf neu ar ôl hynny, sef blwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio (ond gweler paragraffau 69 i 76 i weld achosion arbennig). Dylech gyflwyno'ch cais o fewn chwe blynedd ar ôl y dyddiad cais cyntaf oherwydd wedi hynny bydd y Ddeddf Cyfyngiadau Achosion yn effeithiol ac ni fydd gennych hawl bellach i adennill iawndal.

66. Beth sy'n digwydd os byddaf yn ymadael â'r adeiladau cyn gallu gwneud cais?

Os byddwch yn symud allan yn ystod y flwyddyn wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio gallwch gofrestru cais cyn gwerthu (gweler yr adran nesaf isod).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

67. Beth sy'n digwydd os bydd anghydfod ynghylch maint yr iawndal?

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff annibynnol, arbenigol sydd wedi'i benodi i drafod anghydfod o'r fath (gweler paragraff 3).

68. A oes modd i mi gael iawndal effeithiad andwyol ymlaen llaw, cyn iddo gael ei setlo?

Mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau ymlaen llaw ar gyfer eich iawndal ac unrhyw log sy'n ddyledus i chi, os gofynnwch iddo wneud hynny.

Gwerthu'ch eiddo yn ystod y flwyddyn ar ôl i ddatblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio

Gwerthu'n breifat

69. A allaf wneud cais am effeithiad andwyol os byddaf yn gwerthu fy eiddo neu'n caniatáu prydles arno?

Dim ond os byddwch yn contractio i'w werthu neu i'w brydlesu yn ystod y 12 mis cyntaf wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. Fel rheol ni ellir cyflwyno ceisiadau nes ar ôl y cyfnod o 12 mis, ond os ydych eisiau gwerthu neu ganiatáu prydles yn ystod y flwyddyn honno gallwch gyflwyno hysbysiad o gais i'r awdurdod. Rhaid i chi wneud hyn ar ôl cyfnewid contractau a chyn cwblhau'r gwerthiant neu ganiatáu'r brydles.

70. Tra byddaf yn aros am brynwr i'm heiddo yr wyf eisiau symud i adeiladau eraill. A oes modd i mi wneud cais o hyd?

Oni bai eich bod yn berchennog-ddeiliad y tir ar y dyddiad y gwnewch eich cais, ni fyddwch yn gymwys a bydd eich cais yn aneffeithiol.

71. Sut caiff fy iawndal ei asesu?

Yn yr un ffordd â phe na baech wedi gwerthu'ch eiddo, hy trwy gyfeirio at y prisiau a oedd yn bodoli ar y dyddiad prisio, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, ond gan gymryd yn ganiataol nad yw'ch eiddo yn rhan o gontract gwerthu.

72. Ond gallai'r eiddo fod wedi'i addasu gan y prynwr erbyn hynny - fydd hynny'n effeithio ar yr iawndal?

Na fydd. Cymerir bod cyflwr eich eiddo yr un fath â'r hyn oedd ar y dyddiad y cyflwynwyd eich hysbysiad cais, a rhaid i'r prynwr adael i'r awdurdod arolygu a phrisio'r tŷ mewn cysylltiad â'ch cais (ond gweler paragraffau 62 a 63).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Gwerthu i'r awdurdod

73. Mae'r sŵn â'r niwsans cyffredinol o'r datblygiad newydd mor ddrwg fel na allaf ddiodef parhau i redeg fy musnes yma - a oes modd i'r awdurdod helpu?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad (hy yr ydych yn berchen y rhydd-ddaliad neu brydles gyda mwy na thair blynedd i redeg a'ch bod wedi meddiannu'r adeiladau - neu ran dda ohonynt - am gyfnod o chwe mis o leiaf) ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod defnyddio'r datblygiad yn effeithio'n ddifrifol ar eich mwynhad o'ch eiddo, mae'n bosibl y bydd yn barod i'w brynu oddi wrthyich.

74. Pryd dylwn i fynd at yr awdurdod?

Cyn gynted ag y byddwch yn meddwl bod y sefyllfa'n mynd i fod yn ddigon drwg i gyfiawnhau bod yr awdurdod yn ei brynu. Rhaid llofnodi contract prynu ar sail niwsans o ddatblygiad newydd neu ddatblygiad sydd wedi'i addasu o fewn blwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

75. Ni allaf werthu fy eiddo gan fod posibilrwydd y bydd ffordd neu ddatblygiad cyhoeddus arall yn cael ei adeiladu gerllaw. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y ffordd neu'r datblygiad cyhoeddus arall yn effeithio'n ddifrifol ar eich adeiladau pan fydd yn dechrau cael ei ddefnyddio, fe all y bydd, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon eu prynu oddi wrthyich.

76. Pa mor fuan y gall wneud hynny?

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddo pe bai angen meddiannu eich eiddo i wneud lle i'r datblygiad ei hun. (Gweler yr adran ar falltod, paragraffau 31 - 37 sy'n egluro pryd y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

CYNNWYS

Tudalen

Rhan 1: Pan fo angen y cyfan o'ch eiddo

lawndal am brynu gorfodol	4
lawndal pan na chaiff busnes ei adfer	8
Colli masnach	9
Busnes a gaiff ei redeg o dŷ anaddas	9
Hysbysiadau malltod	10
Gwerthu trwy gytundeb	12

Rhan 2: Pan fo angen rhan yn unig o'ch eiddo

Estyn y pryniad i'r cyfan o'ch eiddo	13
lawndal lle na chymerir ond rhan o'ch eiddo	13

Rhan 3: Y cyfnod adeiladu

Gwerthu'ch eiddo yn ystod y cyfnod adeiladu	15
---	----

Rhan 4: Y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

lawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf lawndal Tir 1973	16
Gwerthu'ch eiddo yn ystod y flwyddyn ar ôl i ddatblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio*	19

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

*Yn y llyfryn hwn, ystyr 'datblygiad cyhoeddus' yw datblygiad yr ymgwymerir ag ef gan awdurdod cyhoeddus neu gorff arall sy'n gweithredu yn unol â phwerau statudol. Bydd datblygiad o'r fath yn dechrau 'cael ei ddefnyddio'

- pan agorir priffordd newydd i draffig cyhoeddus am y tro cyntaf
- pan agorir priffordd sydd wedi'i gwella i draffig cyhoeddus am y tro cyntaf ar ôl cwblhau'r newidiadau
- pan ddefnyddir datblygiad cyhoeddus arall am y tro cyntaf
- pan ddefnyddir datblygiad cyhoeddus arall am y tro cyntaf ar ôl newidiadau

- pan newidir defnydd y tir

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

RHAGAIR

Mae'r cod iawndal tir yn darparu ar gyfer y rhai sy'n dioddef o ganlyniad i ddatblygu yr ymgymeir ag ef er budd y gymuned. Mae'r cod wedi'i ddiffinio'n bennaf yn Neddfau Iawndal Tir 1961 a 1973, Deddf Prynu Gorfodol 1965 a Deddf Iawndal a Chynllunio 1991.

Mae'r llyfryn hwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i berchnogion a deiliaid eiddo a ddefnyddir at ddibenion busnes y mae datblygiad cyhoeddus o un math neu'i gilydd yn effeithio arno. Nid yw'n arweiniad cyflawn i'r gyfraith ac nid oes iddo unrhyw rym cyfreithiol, ond mae'n rhoi atebion i rai o'r cwestiynau mwyaf cyffredin y mae perchnogion a deiliaid eiddo busnes yn awyddus i'w gofyn pan gaiff ei brynu'n orfodol neu pan fydd niwsans o ddatblygiad cyhoeddus yn effeithio arno.

Os yw datblygiad cyhoeddus yn effeithio ar eich eiddo mewn unrhyw un o'r ffyrdd a ddisgrifir yn y llyfryn hwn, argymhellir yn gryf i chi ofyn cyngor gan berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfëwr neu gyfreithiwr a allai'ch cynghori ynghylch yr hawliau a all fod gennych a gweithredu ar eich rhan. Os telir iawndal, caiff y ffioedd proffesiynol rhesymol a dynnwyd wrth baratoi a negodi'ch cais eu had-dalu gan yr awdurdod fel arfer.

Os oes arnoch eisiau rhagor o wybodaeth ynghylch cynllun arbennig, dylai'ch cyngor lleol allu eich helpu.

Y llyfrynnau eraill yn y gyfres hon yw:

Llyfryn 1 - *Eich cartref a phrynu gorfodol*

Llyfryn 2 - *Eich cartref a niwsans o ddatblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 4 - *Y ffermwr a datblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 5 - *Inswleiddio rhag sŵn traffig*

Mae'r wybodaeth yn llyfrynnau 1 a 2 yr un mor gymwys i lety byw mewn adeiladau busnes megis fflat uwchben siop neu dŷ gofalwr.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 1: Pan fo angen y cyfan o'ch eiddo

lawndal am brynu gorfodol

1. Faint o iawndal a gaf fi?

Ac eithrio o dan amgylchiadau eithriadol iawn, mae'n ofynnol i'r awdurdod sy'n caffael yr eiddo dalu gwerth eich buddiant yn yr eiddo ar y farchnad agored - hynny yw, y swm y gallech fod wedi'i gael amdano pe na bai'r awdurdod wedi cynnig gwneud y datblygiad a phe baech chi wedi'i werthu'n breifat. Fel arfer caiff y swm ei gytuno mewn trafodaethau rhwng y partion o dan sylw.

O dan rai amgylchiadau gall fod gennych hawl i daliad iawndal pellach os gwneir penderfyniad cynllunio, o fewn deng mlynedd ar ôl caffael eich eiddo, a fyddai wedi golygu bod gwerth marchnad uwch i'ch eiddo pe bai wedi'i wneud cyn y prynu.

2. A ddylwn i gael rhywun i weithredu ar fy rhan?

Dylech. Gall prisio eiddo fod yn gymhleth iawn a byddai'n ddoeth i chi ofyn i berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfêwr neu gyfreithiwr weithredu ar eich rhan. Caiff ei ffi ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael yr eiddo.

3. Beth sy'n digwydd os na allaf gytuno â'r awdurdod ynghylch swm yr iawndal?

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff arbenigol annibynnol sydd wedi'i benodi i drafod anghydfodau o'r fath. O dan Ddeddf Cyfyngiadau Achosion 1980 mae hawl, o fewn chwe mlynedd i'r dyddiad y mae'r awdurdod yn meddiannu eich tir, i gyfeirio cais y ceir anghytuno yn ei gylch at y Tribiwnlys Tiroedd. Mae'n ddoeth gofyn am gyngor proffesiynol i ddechrau. Mae gan y Tribiwnlys y grym i ddyfarnu costau i'r naill barti neu'r llall. (Mae'n bosibl - yn ôl disgresiwn y Tribiwnlys ac os yw pob parti yn fodlon - i'r achos gael ei benderfynu ar sail sylwadau ysgrifenedig yn hytrach na gwrandawriad.)

4. Beth am golledion a achosir i'm busnes a'm holl gostau eraill?

Mae gennych hawl i gael iawndal am gostau neu golledion rhesymol y bu'n rhaid i chi eu tynnu o ganlyniad uniongyrchol i'r prynu gorfodol, gan gynnwys colledion net a achoswyd yn anorfod i fasnach neu i fusnes. Os yw'n bosibl i chi leihau'ch colledion trwy adsefydlu'r busnes mewn man arall, fe gymerir yn ganiataol wrth asesu iawndal aflonyddwch y byddwch yn gwneud hynny, hyd yn oed os na fyddwch yn gwneud mewn gwirionedd; ond gweler hefyd baragraffau 18 i 23. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu'ch costau cyfreithiol priodol am drawsgludo yr eiddo y maent yn ei brynu.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

5. Pa fath o gostau a ganiateir fel arfer?

Y math y gellid yn rhesymol ddisgwyl i chi eu tynnu neu eu dioddef pe bai amgylchiadau cyffelyb yn codi a'r cyfrifoldeb ariannol yn syrthio arnoch chi. Dyma rai enghreifftiau:

- a) costau symud, costau addasu offer, dodrefn a ffitiadau ar gyfer adeiladau newydd, colledion ar stoc (oherwydd gorfod gwerthu neu ddibrisiant wrth symud - p'un bynnag fyddai'r lleiaf), hysbysu cwsmeriaid am newid cyfeiriad, taliadau i Swyddfa'r Post am ailgyfeirio llythyrau ac am ailgysylltu ffonau; a
- b) costau ychwanegol a dynnir wrth sicrhau adeiladau eraill megis ar gyfer hysbysebu a theithio, a chostau cyfreithiol fel y byddai'n briodol wrth brynu buddiant tebyg mewn adeiladau fel y rhai yr ydych yn ymadael â hwy. O dan rai amgylchiadau gall fod gennych hawl i gael iawndal am orfod talu costau dwy set o adeiladau ar yr un pryd yn ystod y cyfnod symud. Gellir caniatáu eitemau eraill, ond mae hwn yn bwnc cymhleth a byddai'n ddoeth i chi ymgynghori ag ymgynghorydd proffesiynol cyn ymgymryd ag unrhyw gostau neu baratoi'ch cais.

6. A pha fathau na chaniateir fel arfer?

Unrhyw fath y gellid bod wedi'u hosgoi trwy weithredu'n rhesymol ac yn ddoeth, a'r rhai sy'n rhoi gwerth am arian i chi. Enghreifftiau o'r math cyntaf yw colledion yn sgil cael gwared ar stoc heb gael pris priodol a bod ynghlwm wrth symud ddwywaith lle na fyddai angen rhesymol ond i chi symud unwaith. Mae'r ail fath yn codi, er enghraifft, oherwydd eich bod wedi symud hen ddodrefn a ffitiadau o'r adeiladau ac wedi rhoi rhai newydd modern yn eu lle er mwyn gwneud i'r siop newydd edrych yn fwy deniadol.

7. Tenant yn hytrach na pherchennog ydw i ac nid yw fy nhenantiaeth yn werth dim ar y farchnad agored. Beth fyddaf fi yn ei gael?

Gallwch gael eich talu o hyd am eich costau symud ac am golli masnach neu fusnes oherwydd prynu gorfodol neu ddadleoliad. Os oes arnoch angen cymorth i baratoi a negodi'ch cais, caiff ffi syrfëwr neu gyfreithiwr ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael yr eiddo.

8. Pryd caf fi fy iawndal?

Os oes gennych rydd-ddaliad neu brydles a hwnnw'n cael ei brynu oddi wrthych, telir yr iawndal pan fydd y trawsgludiad neu'r aseiniad yn digwydd. Ond os yw'r awdurdod yn meddiannu eich eiddo cyn hynny, mae gennych hawl i gael blaendaliad o 90 y cant o amcangyfrif yr awdurdod o'r iawndal sy'n daladwy (gan gynnwys iawndal aflonyddwch lle mae hynny'n hysbys neu lle gellir ei amcangyfrif) neu, os ydych wedi cytuno ar swm yr iawndal, 90 y cant o'r swm hwnnw, llai unrhyw ddyled morgais. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu llog syml i chi ar unrhyw iawndal heb ei dalu o'r amser y mae'n meddiannu'ch eiddo hyd at y dyddiad pryd y cytunir ar eich iawndal yn derfynol neu pan delir yr iawndal i chi.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

9. Sut mae derbyn taliad ymlaen llaw?

Dylid gwneud cais ysgrifenedig i'r awdurdod yn rhoi manylion eich buddiant yn yr eiddo y mae'r awdurdod yn ei gaffael oddi wrthy. Mae ganddo'r hawl i ofyn i chi am yr holl wybodaeth y mae ei hangen i wneud amcangyfrif o swm y blaendaliad.

10. Pryd byddaf yn ei gael?

Gellir gwneud y cais ar unrhyw amser a rhaid rhoi'r holl wybodaeth angenrheidiol i'r awdurdod i ganiatáu iddo wneud amcangyfrif o'r iawndal. Os gwneir hyn fwy na thri mis cyn y dyddiad y mae'r awdurdod yn cymryd meddiant, rhaid talu ar y dyddiad hwnnw. Fel arall, rhaid talu o fewn tri mis ar ôl i chi wneud y cais a rhoi'r wybodaeth y mae arno ei hangen i'r awdurdod.

11. A oes modd i mi gael rhagor o flaendaliad cyn cael fy iawndal?

Oes. Os cafodd blaendaliad ei dalu i chi yn seiliedig ar amcangyfrif yr awdurdod o iawndal, a bod hyn yn ymddangos yn rhy isel i'r awdurdod yn nes ymlaen, mae gennych hawl i ofyn am flaendaliad pellach, sef gweddill swm y blaendaliad a gyfrifwyd ar yr amser y gwnaethoch y cais. Os yw'r cyfanswm a dalwyd i chi ymlaen llaw yn fwy na'r iawndal y cytunir arno'n derfynol neu a ddyfernir i chi, bydd rhaid i chi ad-dalu'r gormodedd i'r awdurdod.

12. A oes modd i mi gael taliadau llog ymlaen llaw ar iawndal sy'n ddyledus hefyd?

Oes. Mae gennych hawl i gael unrhyw log sydd wedi cronni ar yr iawndal sy'n ddyledus i chi, pryd bynnag y cewch flaendaliad. Flwyddyn ar ôl i chi gael y blaendaliad cychwynnol, os caiff swm y llog ar yr iawndal sy'n ddyledus i chi ei gyfrif i fod yn fwy na £1,000, rhaid i'r awdurdod dalu'r llog i chi a, hyd nes y cytunir neu y dyfernir yr iawndal yn derfynol, rhaid i'r awdurdod barhau i dalu'r llog fel y mae'n cronni'n flynyddol.

13. Os wyf yn denant yn hytrach na pherchennog, a oes modd i mi ofyn am flaendaliad o'm hiawndal aflonyddwch?

Mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau ar gyfrif eich iawndal ac unrhyw log sy'n ddyledus i chi, os gofynnwch iddynt wneud hynny.

14. Beth os oes arnaf angen yr arian cyn i'r awdurdod feddiannu fy eiddo?

Gall fod yr awdurdod yn fodlon gwneud blaendaliad cyn meddiannu os oes arnoch angen yr arian i sicrhau eiddo newydd, ond ni allwch hawlio hyn fel hawl.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

15. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â phrynu fy eiddo?

Lle caiff eich eiddo ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, mae gan yr awdurdod fel rheol dair blynedd i weithredu ei bwerau prynu gorfodol trwy gyflwyno rhybudd i drafod telerau i chi. Rhaid i'r awdurdod gymryd rhai camau positif hefyd tuag at asesu'r iawndal sy'n ddyledus i chi, o fewn cyfnod o dair blynedd ar ôl dyddiad cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau. Os bydd yr awdurdod yn methu cymryd camau o'r fath o fewn y tair blynedd pryd y mae'r rhybudd i drafod telerau'n ddilys (neu, os ydych wedi cytuno ar gyfnod hirach gydag ef, o fewn y cyfnod hwnnw), bydd y rhybudd i drafod telerau'n peidio â chael effaith. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai gennych hawl i gael iawndal gan yr awdurdod am unrhyw golled neu gostau a dynnwyd gennych rhwng cyfnod cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau a'r amser y rhoddyd y gorau iddo.

Taliadau colled

Ar gyfer Gorchymynion Prynu Gorfodol drafft a wneir ar ôl 31 Hydref 2004, os oes gennych fuddiant rhydd-ddaliad neu tenantiaeth mewn tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol, ac nad oes hawl gennych dderbyn taliad colli cartref, efallai y bydd hawl gennych i daliad colled yn ychwanegol at unrhyw iawndal arall sy'n ddyledus i chi.

15A Beth yw taliad colled?

Taliad i gydnabod yr anghyfleustra a'r anhwylystod a achoswyd gan y caffael yw taliad colled. Mae'n cael ei rannu'n daliad colled sylfaenol sy'n gysylltiedig â gwerth eich buddiant yn yr eiddo a thaliad colled y deiliad sy'n daladwy ar ben hynny os mai chi yw deiliad yr eiddo.

15B Pwy sydd â hawl i un?

I fod yn gymwys am daliad colled sylfaenol mae'n rhaid eich bod wedi bod â buddiant rhydd-ddaliad neu tenantiaeth am o leiaf blwyddyn cyn y dyddiad cynharaf a nodir isod:

- y dyddiad y meddiannodd yr awdurdod eich tir;
- y dyddiad y trosglwyddwyd y tir i'r awdurdod o dan ddatganiad breinio cyffredinol;
- y dyddiad y cytunwyd ar yr iawndal;
- y dyddiad y penderfynodd y Tribiwnlys Tiroedd ar swm yr iawndal.

15C Faint fyddaf yn ei gael?

Mae'r taliad colled sylfaenol yn 7.5% o werth eich buddiant yn y tir dan sylw, hyd at uchafswm o £75,000.

Byddwch hefyd yn gymwys am daliad colled y deiliad os ydych yn bodloni'r amodau ar gyfer y taliad colled sylfaenol a'ch bod hefyd wedi bod yn ddeiliad y tir am y cyfnod a bennwyd uchod.

Bydd taliad colled y deiliad un ai'n 2.5% o werth eich buddiant neu, os yw'n swm mwy, 2.5% o "gyfanswm y tir" neu "gyfanswm yr adeiladau" fel y'u diffiniwyd yn adrannau 33B a 33C o Ddeddf Iawndal Tir 1973, hyd at uchafswm o £25,000. Mae'r dull o gyfrifo'r symiau hyn yn gymhleth, a bydd angen i chi gael cyngor proffesiynol.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

lawndal pan na chaiff busnes ei adfer

16. A fydd yr awdurdod lleol yn dod o hyd i adeilad arall i mi?

Gofynnwyd i'r awdurdod wneud ei orau i'ch helpu, ond nid oes dyletswydd arno i ddarparu adeilad arall i chi. Disgwylir i chi wneud eich gorau i'ch helpu eich hun ac i sicrhau nad ydych yn dioddef gormod o golledion.

17. Beth sy'n digwydd os na allaf ddod o hyd i adeilad newydd yn unman?

Os nad oes adeilad ar gael lle gallech gynnal eich busnes yn rhesymol, gallai'ch iawndal gael ei seilio ar y golled a gewch oherwydd dirwyn eich busnes i ben yn llwyr, hy gan roi sylw i'r gwerth a fuasai iddo fel busnes hyfyw pe na bai angen y tir ar yr awdurdod.

18. Yr wyf dros 60 oed ac ni allaf wynebu ailddechrau eto mewn man arall?

Os ydych yn 60 oed neu drosodd a'ch buddiant yn y cyfan o'ch adeiladau busnes wedi'i brynu'n orfodol oddi wrthy'ch, gallwch ei gwneud yn ofynnol i'ch iawndal gael ei seilio ar ddirwyn eich busnes i ben yn llwyr.

19. Sut y gallaf fod yn gymwys?

Rhaid i chi fod yn 60 oed neu drosodd ar y diwrnod pryd yr ildiwch feddiant i'r awdurdod, rhaid i'r adeiladau fod â gwerth trethiannol o £34,800 neu lai, rhaid i chi fod heb werthu ewyllys da eich holl fusnes, a rhaid i chi roi rhai ymrwymadau arbennig i'r awdurdod.

20. Beth yw'r ymrwymadau hyn?

- a) Na fyddwch yn gwerthu ewyllys da eich busnes nac unrhyw ran o'r ewyllys da yr ydych wedi'i chadw; a
- b) na fyddwch yn ymwneud ag unrhyw fasnach neu fusnes tebyg o fewn yr ardal a'r amser a nodir gan yr awdurdod, nac yn cymryd buddiant ynddo.

21. Beth sy'n digwydd os gwnaf ymrwymiad ac wedyn ei dorri?

Gall yr awdurdod adennill oddi wrthy'ch y gwahaniaeth rhwng yr iawndal a dalwyd a'r swm a fuasai'n daladwy i chi pe bae'ch wedi ailddechrau'ch busnes mewn man arall.

22. Mae gennyf bartner yn fy musnes. A oes modd i ni gael iawndal ar sail dirwyn ein busnes i ben o dan y darpariaethau hyn?

Oes, os yw'r ddau ohonoch yn 60 oed neu drosodd a bod y ddau ohonoch yn gwneud yr ymrwymiad angenrheidiol.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

23. Caiff fy musnes ei redeg fel cwmni. A oes modd i mi gael iawndal ar sail dirwyn y busnes i ben o dan y darpariaethau hyn?

Oes, os yw pob prif gyfranddaliwr yn 60 oed neu drosodd ar ddyddiad y dadleoliad a bod pob cyfranddaliwr lleiafrifol yn 60 oed neu drosodd neu'n briod â chyfranddaliwr sy'n 60 oed neu drosodd, a bod y cwmni a'r holl gyfranddalwyr yn rhoi'r ymrwymiadau angenrheidiol. (At y diben hwn, person sydd â hawl i gael llai na 50 y cant o gyfranddaliadau'r cwmni yw cyfranddaliwr lleiafrifol.)

Colli masnach

24. Yr wyf wedi bod yn colli masnach am fod y cyngor, wrth weithredu'r cynllun ailddatblygu y cymerir fy siop ar ei gyfer, yn dymchwel yr holl dai ar y tir i ddechrau. A fydd hyn yn effeithio ar fy iawndal?

Pan gaiff eich iawndal ei asesu, caiff effaith y cynllun ailddatblygu ar eich enillion ei hanwybyddu. Felly ar yr amod eich bod wedi parhau i gynnal eich busnes, ni ddylai'r dirywiad mewn masnach effeithio ar eich iawndal.

25. Yr oeddwn yn meddwl bod rhaid i mi redeg fy musnes i lawr er mwyn ei gwneud yn haws rhoi meddiant i'r cyngor?

Nac oes. Gallai hyn fod yn gamgymeriad gan y gallai leihau'ch iawndal, gan mai dim ond colledion a achosir gan y prynu fydd yn berthnasol i iawndal. Byddai'n ddoeth gofyn cyngor proffesiynol ynghylch beth i'w wneud o dan yr amgylchiadau hyn.

26. Mae gennyf siop gerllaw ardal clirio slymiau ac yr wyf yn colli masnach am fod yr holl dai yn cael eu dymchwel. Dywed y cyngor nad oes arnynt eisiau prynu fy siop. Beth gallaf ei wneud?

Ar yr amod eich bod yn rhedeg siop fanwerthu, mae'n bosibl y gall y cyngor wneud taliad i chi os bydd gostyngiad yn y boblogaeth mewn ardal gyfagos oherwydd clirio slymiau yn effeithio ar eich masnach, ond ni fyddant yn debygol o wneud hyn os yw'ch masnach yn debygol o gael ei adfer pan gaiff y tai eu hadeiladu.

Busnes a gaiff ei redeg o dŷ anaddas

27. Yr wyf yn rhedeg busnes o'm tŷ sydd wedi'i gynnwys mewn ardal glirio gan ei fod yn anaddas i fyw ynddo. A fydd yn effeithio ar yr iawndal a gaf fi?

Na fydd, caiff eich iawndal ei asesu yn y ffordd arferol (gweler paragraff 1).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

28. Yr wyf yn rhedeg busnes o'm tŷ ac er nad yw'n cael ei brynu, fe gafwyd ei fod yn anaddas ac mae'r awdurdod yn ystyried cyflwyno naill ai gorchymyn cau neu orchymyn dymchwel. A gaf fi unrhyw iawndal os gwnaiff hynny?

Byddai gorchymyn cau ar eich tŷ yn golygu na ellir byw ynddo rhagor. Byddai gorchymyn dymchwel yn golygu bod yn rhaid dymchwel y tŷ o fewn cyfnod penodedig. Yn y ddau achos byddai'n rhaid i'r deiliaid symud allan, er y bydd y perchennog yn cadw'r safle a byddai ganddo hawl, o bosibl, i gael iawndal. A siarad yn gyffredinol, byddai'r iawndal taladwy yn cyfateb i'r dibrisiant yng ngwerth marchnad eich eiddo yn sgil gwneud y

gorchymyn cau neu ddymchwel. Nid yw gwneud gorchymynion o'r fath bob amser yn achosi i werth eiddo rhywun ostwng a gall, ar rai achlysuron, hyd yn oed beri i'r gwerth godi. Pan ddigwydd hyn, ni thelir unrhyw iawndal. Er hynny, gall deiliad fod â hawl i gael taliad i dalu eu costau rhesymol wrth symud (gweler paragraff 5) neu daliad colli cartref (gweler Llyfryn 1 yn y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*).

29. Mae fy nhŷ, yr wyf yn rhedeg busnes ohono, wedi'i wneud yn addas ac mae'r awdurdod wedi codi'r gorchymyn cau. Oes rhaid i mi ad-dalu unrhyw iawndal?

Oes, os bydd yr awdurdod yn codi'r gorchymyn cau, yn gyfan gwbl neu'n rhannol, gall fod rhaid i chi ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'r iawndal a gawsoch, ar yr amod bod gennych yr un buddiant yn yr eiddo ar yr amser y cafodd y gorchymyn cau ei godi â phan wnaethpwyd y gorchymyn cau. Yn yr un modd, gall fod rhaid i chi ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'r iawndal os bydd yr awdurdod yn penderfynu codi gorchymyn dymchwel a oedd wedi'i wneud ar eich tŷ.

30. Yr oeddwn yn rhedeg fy musnes o'm tŷ nes y daeth yn destun gorchymyn cau. Mae'r awdurdod bellach wedi penderfynu y dylid ei ddymchwel ac mae wedi cyflwyno gorchymyn dymchwel yn lle hynny. A gaiff fi ragor o iawndal?

Bydd gennych hawl i gael iawndal os yw bodolaeth y gorchymyn dymchwel yn peri bod gwerth eich buddiant yn yr eiddo'n gostwng, a châi hynny ei asesu yn yr un modd â'r gorchymyn cau gwreiddiol (gweler paragraff 27). Er hynny, byddai eich iawndal chi yn cael ei ostwng gan swm yr iawndal, os bu iawndal o gwbl, a gawsoch chi neu perchennog blaenorol mewn perthynas â'r gorchymyn cau gwreiddiol.

Hysbysiadau malltod

31. Beth yw malltod?

Gair yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio sefyllfa lle nad oes modd cael y pris arferol am eiddo am y gall awdurdod gyda phwerau prynu gorfodol ei brynu rywbryd yn y dyfodol, a phobl, o'r herwydd yn llai tebygol o fod eisiau ei brynu.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

32. Beth yw hysbysiad malltod?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad eiddo gyda gwerth trethiannol heb fod dros £34,800 ac wedi ceisio gwerthu'ch eiddo ar y farchnad agored ond yn methu cael prynwr heblaw ar bris gostyngol oherwydd cynigion yr awdurdod, fe allwch o dan rai amgylchiadau gyflwyno hysbysiad malltod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod ei brynu ymlaen llaw.

33. Beth yw'r amgylchiadau hyn?

Yn gyffredinol, os rhoddwyd arwydd ffurfiol y gallai awdurdod cyhoeddus fod yn awyddus i brynu'ch eiddo er mwyn gwneud datblygiad o ryw fath, megis ar gyfer ffordd newydd neu ar gyfer lleu ffordd. Gellid rhoi'r arwydd mewn nifer o ffyrdd - mewn cynllun datblygu arfaethedig neu ddiwygiad i gynllun datblygu a gyhoeddwyd, mewn gorchymyn neu gynllun priffyrdd a gyhoeddwyd, trwy ddatgan ardal glirio o dan y Deddfau Tai, cyhoeddi hysbysiad gorchymyn prynu gorfodol neu orchymyn drafft yn dynodi safle tref newydd. Nid rhestr gyflawn mo hon; nodir yr amrediad llawn o'r sefyllfaoedd lle y gellir cyflwyno hysbysiaid malltod yn Atodlen 13 i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Dylai'ch cynghorydd cyfreithiol allu dweud wrthyhych am hyn.

34. Sut y gallaf fod yn gymwys i gyflwyno hysbysiad malltod?

Adeg cyflwyno'r hysbysiad rhaid i chi fod yn berchen ar rydd ddaliad eich eiddo neu yn berchen prydles gydag o leiaf dair blynedd o dymor heb ddod i ben a rhaid i chi fod wedi meddiannu'r cyfan neu ran ohono am o leiaf chwe mis hyd at ddyddiad y cyflwyno. Er hynny, os gwnaethoch ildio meddiant heb fod yn llai na blwyddyn cyn cyflwyno'r hysbysiad, mae'n bosibl y byddwch yn dal yn gymwys os oeddech wedi bod mewn meddiant bryd hynny am gyfnod o chwe mis ac na fu deiliad yn yr eiddo ers hynny.

35. Sut mae cyflwyno hysbysiad malltod?

Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i'r awdurdod sy'n bwriadu prynu'ch eiddo ar ddyddiad yn y dyfodol. Mae Atodlen 2 i Reoliadau Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref 1992 (Offeryn Statudol 1992/1492, ar gael oddi wrth Wasg Ei Mawrhydi) yn dangos y ffurf y dylai'r hysbysiad ei chymryd.

36. Beth sy'n digwydd wedyn?

Gall yr awdurdod gyflwyno gwrth-hysbysiad gwrthwynebiad i chi. Gall wneud hynny am sawl rheswm. Er enghraifft, os mai rhan yn unig o'ch eiddo y mae ei hangen arno, gall gwrth-hysbysiad ddweud hynny. Neu gall ddweud nad oes ganddo unrhyw fwriad i gaffael unrhyw ran o'r eiddo. Neu gall roi rhesymau eraill. Os ydych yn gwrthwynebu gwrth-hysbysiad, gallwch gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad (gweler paragraff 3).

37. Beth os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrth-hysbysiad?

Os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn dau fis neu os bydd y Tribiwnlys Tiroedd yn gwrthod y gwrth-hysbysiad, bydd yr hysbysiad malltod yn effeithiol yn awtomatig. Mae'n ofynnol wedyn i'r awdurdod brynu'ch eiddo. Mewn achos didrafferth gallai'r awdurdod dderbyn yr hysbysiad malltod a dechrau trafodaethau heb aros i'r ddau fis fynd heibio.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Gwerthu trwy gytundeb

38. Beth gaf fi os byddaf yn gwerthu i'r awdurdod trwy gytundeb?

Os oes gan yr awdurdod bwerau gorfodol ond heb eu defnyddio, dylech gael yr un swm â phe bai wedi'u defnyddio.

39. A beth os nad oes gan yr awdurdod unrhyw bwerau gorfodol?

Yna mae'r pris prynu yn fater i chi neu i'ch ymgynghorydd proffesiynol ei negodi gyda'r awdurdod.

40. Beth sy'n digwydd os na allaf gytuno ar bris gyda'r awdurdod?

Os ydych chi a'r awdurdod yn cytuno i gyfeirio'r mater ato, gall y Tribiwnlys Tiroedd fod yn fodlon setlo'r ffigur (gweler paragraff 3) ond dylech ymgynghori â'ch ymgynghorydd proffesiynol cyn ymrwymo i wneud hyn.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 2: Pan fo angen rhan yn unig o'ch eiddo

Estyn y pryniad i'r cyfan o'ch eiddo

41. Os yw'r awdurdod yn cymryd rhan o'm heiddo i ledu'r ffordd, bydd amodau gweithio'n annioddefol - beth gallaf ei wneud?

Mewn rhai achosion mae'n bosibl y gallwch wneud i'r awdurdod brynu'r cyfan o'ch eiddo ac nid rhan ohono'n unig. Bydd yn dibynnu'n fawr ar amgylchiadau eich achos arbennig a allwch wneud hyn ai peidio. Fe'ch cyngorir yn gryf i ymgynghori â syrfêwr neu gyfreithiwr yn gynnar.

42. O dan ba amgylchiadau y byddai gobaith i mi wneud i'r awdurdod gymryd y cyfan o'm heiddo?

A siarad yn gyffredinol, lle gellir ei berswadio y byddai'n afresymol disgwyl i chi barhau eich busnes yn y rhan a fyddai'n weddill i chi, o ystyried effaith niweidiol yr hyn a gynigir. At y diben hwn, rhaid ystyried faint o'ch eiddo y gallwch ei gadw, effaith y cyfan o'r gwaith y mae'r awdurdod yn bwriadu ei wneud (gan gynnwys unrhyw waith i wneud amodau'n llai annioddefol) a'r defnydd a wneir ohono.

43. A beth os na allwn gytuno?

Mae gennych chi a'r awdurdod hawl i gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad ai rhan o'r eiddo neu'r cyfan ohono y dylid ei gymryd (gweler paragraff 3).

Iawndal lle chymerir ond rhan o'ch eiddo

44. Os na allaf gael yr awdurdod i brynu'r cyfan o'm heiddo, neu os wyf eisiau aros, pa iawndal a gaf fi?

Byddwch yn cael iawndal am werth marchnad eich buddiant yn yr eiddo a gymerir. Hwyrach y bydd gweddill eich eiddo neu eich masnach trwy gymryd rhan gennych hawl hefyd i gael iawndal am golled oherwydd holltiad, hy os gostyngir gwerth ohono ymaith. Mewn rhai achosion gall fod gennych hawl i gael iawndal am 'effeithiad andwyol', hy unrhyw ostyngiad yng ngwerth gweddill eich eiddo a achosir gan bresenoldeb a defnydd y datblygiad cyhoeddus newydd (gall hyn fod yn gymwys, er enghraifft, lle caiff y tir ei brynu i adeiladu ffordd).

O dan rai amgylchiadau mae'n bosibl y bydd gennych hawl i ac effeithiad andwyol) os gwneir penderfyniad cynllunio, o gael taliad iawndal pellach (gan gynnwys iawndal am holltiad fewn deng mlynedd wedi caffael eich eiddo, a fyddai pe bai wedi'i wneud cyn y caffael, wedi golygu bod gwerth marchnad uwch i'ch eiddo).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

45. A oes modd i mi gael taliad iawndal ymlaen llaw?

Os yw'r awdurdod yn meddiannu'r rhan y mae arno ei eisiau cyn cwblhau'r gwerthiant, mae gennych hawl i gael taliad ymlaen llaw (gweler paragraffau 8 i 14 am y manylion).

46. Os bydd angen i'r awdurdod ddymchwel rhan o'm ffin - er enghraifft, fy wal neu fy ffens - a fydd yn codi un newydd?

Hawl gyfreithiol i gael iawndal arian yn unig sydd gennych, ond fel arfer bydd yr awdurdod yn cynnig gwneud 'gwaith hwyluso' ee darparu mynedfa newydd neu ffens, wal neu glwyd newydd yn ffin newydd eich eiddo, gyda'ch cytundeb chi. Os felly, bydd eich iawndal yn cymryd buddiannau gwaith o'r fath i ystyriaeth.

47. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â phrynu fy eiddo?

Gweler paragraff 15.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 3: Y cyfnod adeiladu

Gwerthu'ch eiddo yn ystod y cyfnod adeiladu

48. Beth sy'n digwydd os wyf eisiau gwerthu fy eiddo ond yn gallu cael pris gostyngol yn unig oherwydd y gwaith adeiladu?

Os ydych yn gwerthu'ch eiddo yn breifat a'r prynwr yn symud i mewn cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, gall y prynwr fod yn gymwys i hawlio iawndal am ddibrisiant yng ngwerth yr adeilad oherwydd defnydd y datblygiad. Golyga hyn y gall fod yn barod i roi gwell pris i chi am eich eiddo nag y byddai wedi'i wneud fel arall.

49. Mae'r sŵn a'r baw o'r gwaith adeiladu mor ddrwg fel na allaf ddiodef aros yn f'eiddo. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad (hy yn berchen y rhydd-ddaliad neu brydles sydd â mwy na thair blynedd i redeg ac wedi bod mewn meddiant am o leiaf chwe mis) ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod y niwsans adeiladu maith yn ddigon drwg, fe all y bydd yn fodlon prynu'ch eiddo oddi wrthyh.

50. Pryd dylwn i fynd at yr awdurdod?

Cyn gynted ag yr ydych yn meddwl bod y sefyllfa'n mynd i fod yn ddigon drwg i gyfiawnhau hynny. Rhaid i gontract prynu dewisol gan yr awdurdod ar sail niwsans adeiladu gael ei lofnodi cyn i'r ffordd gael ei hagor i draffig cyhoeddus am y tro cyntaf neu cyn i'r gwaith ddechrau cael ei ddefnyddio. Er hynny, mae'n annhebygol o gytuno i brynu nes y bydd effeithiau'r gwaith adeiladu'n hysbys.

51. Ni allaf werthu fy adeiladau busnes am y bydd gwaith adeiladu cyhoeddus yn digwydd yn agos atynt. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y gwaith adeiladu'n effeithio'n ddifrifol ar eich adeiladau, fe all y bydd, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon prynu oddi wrthyh.

52. Pa mor fuan y gall wneud hynny?

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddo pe bai angen eich eiddo i wneud lle ar gyfer y datblygiad ei hun. (Gweler yr adran ar falltod, paragraffau 31 i 37, sy'n egluro pryd y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 4: Y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

lawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf lawndal Tir 1973

53. Beth yw 'effeithiad andwyol'?

Ymadrodd yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio dibrisiant yng ngwerth tir neu fuddiant mewn tir a achosir gan ddatblygiad cyhoeddus. Hwyrach y bydd gennych hawl i gael iawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf lawndal Tir 1973 lle nad oes angen unrhyw ran o'ch eiddo ar gyfer y datblygiad.

54. O dan ba amgylchiadau y gallaf hawlio iawndal?

Rhaid i'r dibrisiant fod yn fwy na £50 (gweler paragraff 61) a rhaid iddo gael ei achosi gan sŵn neu effeithiau eraill (a elwir yn 'ffactorau ffisegol') sy'n deillio o ddefnyddio rhai datblygiadau cyhoeddus, sef:

Ffyrdd: Pob ffordd gyhoeddus newydd, addasiadau i leoliad, lled neu lefel unrhyw ddarn o lôn gerbydau, gan gynnwys deciau dwbl. (Nid yw gosod wyneb newydd yn cyfrif).

Meysydd Awyr (gan gynnwys meysydd awyr cynghorau a rhai mewn perchnogaeth breifat): meysydd awyr newydd ac, mewn meysydd awyr sydd eisoes yn bodoli:

- adeiladu rhedegfa newydd, ail-alinio mawr ar redegfa bresennol; neu
- ychwanegiad neu addasiad sylweddol i lain baratoi neu lain ymyl.

Rhai *datblygiadau cyhoeddus eraill* ond dim ond os yw'r Deddfau Seneddol y cânt eu gweithredu oddi tanynt yn diddymu hawl y cyhoedd i gymryd camau ynghylch niwsans o dan y gyfraith gyffredin.

Newid defnydd tir lle ceir datblygiad cyhoeddus sy'n achosi unrhyw un o'r ffactorau ffisegol.

55. Beth yw'r 'ffactorau ffisegol'?

Swân, dirgryniadau, arogleuon, mwg a golau artiffisial ac arllwys unrhyw sylwedd soled neu hylif ar eich eiddo. Rhaid i'r rhain godi yn sgil defnyddio'r datblygiad (nid wrth ei adeiladu) a rhaid i ffynhonnell y ffactorau ffisegol fod ar y datblygiad cyhoeddus newydd neu'r datblygiad sydd wedi'i newid neu ynddo. Er enghraifft, os caiff ffordd ei lledu, rhaid i'r sŵn etc ddeillio o'r traffig sy'n teithio ar hyd y darn o'r ffordd sydd wedi'i ledu. Ni allwch gael iawndal am effeithiau cynnydd yn y traffig ymhellach i lawr y ffordd lle nad oes unrhyw welliannau wedi'u gwneud. Yn achos meysydd awyr, gall y ffactorau ffisegol gynnwys y rhai

a achosir gan awyrennau'n cyrraedd neu'n ymadael, hyd yn oed lle nad yw'r awyrennau o fewn ffiniau'r maes awyr.

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

56. Gallaf weld os oes gwaith ffordd wedi'i wneud, ond sut gallaf weld a yw rhedegfa maes awyr wedi'i haddasu?

Mae'n ddyletswydd ar awdurdod cyhoeddus i gadw cofnodion a darparu gwybodaeth am unrhyw ddatblygiad cyhoeddus a allai arwain at geisiadau am iawndal effeithiad andwyol. Fel mesur diogelwch ychwanegol yn achos meysydd awyr, gellir gofyn i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gadarnhau mewn achosion amheus a oes gwaith cymwys wedi cael ei wneud.

57. A sut gallaf ddarganfod a yw datblygiad cyhoeddus arall yn gymwys ai peidio?

A siarad yn gyffredinol, mae'r gyfraith gyffredin yn rhoi hawl i ddwyn achos am niwsans lle mae ymyriad anghyfreithlon â defnydd neu fwynhad neu fuddiant person mewn eiddo. Ond mewn rhai achosion, gall fod gan awdurdod sy'n gwneud datblygiad imiwnedd statudol rhag achosion o'r fath. Os felly, hwyrach bod gennych chithau hawl i wneud cais am iawndal effeithiad andwyol. Ond os nad oes gan yr awdurdod imiwnedd o'r fath, yr ateb fyddai dwyn achos am niwsans. Felly mae'n bwysig iawn gofyn am gyngor cyfreithiol i ddarganfod a oes gan yr awdurdod sy'n gyfrifol imiwnedd statudol ai peidio.

58. Mae rhan o'm heiddo'n cael ei chymryd ar gyfer ffordd. A fydd modd i mi gael rhagor o iawndal effeithiad andwyol pan fydd y gwaith ffordd wedi'i orffen ac yn weithredol?

Bydd eich iawndal am golli rhan o'ch eiddo yn cymryd i ystyriaeth effaith defnyddio'r gwaith ffordd ar werth gweddill eich adeiladau. Fel arfer ar gyfer pobl na chymerir unrhyw dir oddi wrthynt y mae iawndal effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf Iawndal Tir 1973 yn gymwys.

59. Pwy all wneud cais am iawndal effeithiad andwyol?

Cewch wneud cais os ydych yn berchennog-ddeiliaid yr adeiladau busnes gyda gwerth trethiannol o ddim mwy na £34,800 ar y dyddiad y gwnewch eich cais, ond rhaid i chi fod wedi caffael eich buddiant ynddo cyn i'r datblygiad cyhoeddus dechrau cael ei ddefnyddio. Rhaid i chi fod yn berchen y rhydd-ddaliad neu brydles gyda thair blynedd a mwy ar ôl y dyddiad y gwnewch eich cais a rhaid i chi hefyd feddiannu'r cyfan o'r adeiladau neu ran dda ohonynt.

60. Bu farw fy nhad cyn cyflwyno cais a gadawodd yr eiddo i mi. A oes modd i mi wneud cais?

Mae'n bosibl y gallwch wneud cais os gwnaethoch etifeddu'r eiddo oddi wrth rywun a fyddai wedi bod mewn sefyllfa i wneud cais pe bai wedi byw yn ddigon hir, ond dylech holi cyfreithiwr ynghylch hyn.

61. Am beth y gallaf wneud cais?

Dibrisiant yng ngwerth marchnad eich buddiant yn yr eiddo ar y dyddiad priso, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. (Er hynny, rhaid i swm y dibrisiant fod yn

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

fwy na £50 er mwyn i chi gael hawl i unrhyw iawndal). Os bydd iawndal yn daladwy, caiff costau rhesymol prisio neu gostau cyfreithiol rhesymol y bu i chi eu tynnu wrth baratoi a thrafod eich cais eu talu hefyd. Bydd llog syml yn daladwy gan yr awdurdod o ddyddiad eich cais neu ddechrau cyfnod y cais p'un bynnag sydd hwyraf, hyd nes y caiff yr iawndal ei dalu.

62. Sut caiff dibrisiant gwerth marchnad f'eiddo ei asesu?

Sail yr iawndal yw'r gwahaniaeth mewn gwerth sy'n deillio o unrhyw 'ffactorau ffigeol' newydd (neu unrhyw gynnydd mewn 'ffactorau ffisegol' sy'n bodoli eisoes) sy'n codi yn sgil defnyddio'r datblygiad. Felly y cwestiwn yw faint, ar y dyddiad prisio, y mae gwerth marchnad eich buddiant yn eich adeilad yn llai, os o gwbl, nag a fuasai pe bai'r 'ffactorau ffisegol', hy y sŵn etc yn dod o'r datblygiad newydd neu'r datblygiad a newidiwyd, heb ddigwydd. (Gweler hefyd baragraff 64 isod).

63. A beth yw'r pethau na allaf wneud cais ar eu cyfer?

Ni allwch wneud cais am gollu golygfa, am anghyfleustra personol, am gollu masnach nac am effaith defnydd dwysach ar ddatblygiad cyhoeddus sydd heb ei newid. Hefyd, rhaid prisio'r adeiladau at y diben y cânt eu defnyddio ar ei gyfer, gan anwybyddu unrhyw werth ychwanegol a all fod iddynt at ddiben gwahanol neu ar gyfer ailddatblygu, a rhaid hepgor o'r disgrifiad unrhyw adeilad, estyniad neu welliant a feddiannwyd gyntaf, neu unrhyw newid yn nefnydd yr eiddo, ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

64. A oes modd i'm hiawndal gael ei ostwng am unrhyw reswm?

Os oes gennych hawl i gael inswleiddiad ar gyfer unrhyw lety byw yn yr adeiladau, neu os yw'r awdurdod cyfrifol wedi ymgymryd â darparu inswleiddiad neu â thalu grant mewn perthynas â'i ddarparu, caiff y buddiant ei gymryd i ystyriaeth ac fe gymerir yn ganiataol at ddibenion prisio ei fod wedi'i osod. Yn yr un modd, lle mae awdurdod wedi gwneud gwaith adfer arall megis rhwystr sŵn neu os yw gwaith o'r fath wrthi'n cael ei wneud, caiff y buddiant ei gymryd i ystyriaeth. Hefyd os cynyddir gwerth yr eiddo hwn neu eiddo cyfagos arall sy'n perthyn i chi gan ddatblygiad yr awdurdod, caiff hynny ei gymryd i ystyriaeth a'i osod yn erbyn y cais.

65. Pryd dylwn i wneud cais?

Fel rheol, ar y dyddiad cais cyntaf neu ar ôl hynny, sef blwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio (ond gweler paragraffau 69 i 76 i weld achosion arbennig). Dylech gyflwyno'ch cais o fewn chwe blynedd ar ôl y dyddiad cais cyntaf oherwydd wedi hynny bydd y Ddeddf Cyfyngiadau Achosion yn effeithiol ac ni fydd gennych hawl bellach i adennill iawndal.

66. Beth sy'n digwydd os byddaf yn ymadael â'r adeiladau cyn gallu gwneud cais?

Os byddwch yn symud allan yn ystod y flwyddyn wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio gallwch gofrestru cais cyn gwerthu (gweler yr adran nesaf isod).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

67. Beth sy'n digwydd os bydd anghydfod ynghylch maint yr iawndal?

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff annibynnol, arbenigol sydd wedi'i benodi i drafod anghydfod o'r fath (gweler paragraff 3).

68. A oes modd i mi gael iawndal effeithiad andwyol ymlaen llaw, cyn iddo gael ei setlo?

Mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau ymlaen llaw ar gyfer eich iawndal ac unrhyw log sy'n ddyledus i chi, os gofynnwch iddo wneud hynny.

Gwerthu'ch eiddo yn ystod y flwyddyn ar ôl i ddatblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio

Gwerthu'n breifat

69. A allaf wneud cais am effeithiad andwyol os byddaf yn gwerthu fy eiddo neu'n caniatáu prydles arno?

Dim ond os byddwch yn contractio i'w werthu neu i'w brydlesu yn ystod y 12 mis cyntaf wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. Fel rheol ni ellir cyflwyno ceisiadau nes ar ôl y cyfnod o 12 mis, ond os ydych eisiau gwerthu neu ganiatáu prydles yn ystod y flwyddyn honno gallwch gyflwyno hysbysiad o gais i'r awdurdod. Rhaid i chi wneud hyn ar ôl cyfnewid contractau a chyn cwblhau'r gwerthiant neu ganiatáu'r brydles.

70. Tra byddaf yn aros am brynwr i'm heiddo yr wyf eisiau symud i adeiladau eraill. A oes modd i mi wneud cais o hyd?

Oni bai eich bod yn berchennog-ddeiliad y tir ar y dyddiad y gwnewch eich cais, ni fyddwch yn gymwys a bydd eich cais yn aneffeithiol.

71. Sut caiff fy iawndal ei asesu?

Yn yr un ffordd â phe na baech wedi gwerthu'ch eiddo, hy trwy gyfeirio at y prisiau a oedd yn bodoli ar y dyddiad prisio, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, ond gan gymryd yn ganiataol nad yw'ch eiddo yn rhan o gontract gwerthu.

72. Ond gallai'r eiddo fod wedi'i addasu gan y prynwr erbyn hynny - fydd hynny'n effeithio ar yr iawndal?

Na fydd. Cymerir bod cyflwr eich eiddo yr un fath â'r hyn oedd ar y dyddiad y cyflwynwyd eich hysbysiad cais, a rhaid i'r prynwr adael i'r awdurdod arolygu a phrisio'r tŷ mewn cysylltiad â'ch cais (ond gweler paragraffau 62 a 63).

Eich Busnes a Datblygiad Cyhoeddus

Gwerthu i'r awdurdod

73. Mae'r sŵn â'r niwsans cyffredinol o'r datblygiad newydd mor ddrwg fel na allaf ddiodef parhau i redeg fy musnes yma - a oes modd i'r awdurdod helpu?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad (hy yr ydych yn berchen y rhydd-ddaliad neu brydles gyda mwy na thair blynedd i redeg a'ch bod wedi meddiannu'r adeiladau - neu ran dda ohonynt - am gyfnod o chwe mis o leiaf) ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod defnyddio'r datblygiad yn effeithio'n ddifrifol ar eich mwynhad o'ch eiddo, mae'n bosibl y bydd yn barod i'w brynu oddi wrthyich.

74. Pryd dylwn i fynd at yr awdurdod?

Cyn gynted ag y byddwch yn meddwl bod y sefyllfa'n mynd i fod yn ddigon drwg i gyfiawnhau bod yr awdurdod yn ei brynu. Rhaid llofnodi contract prynu ar sail niwsans o ddatblygiad newydd neu ddatblygiad sydd wedi'i addasu o fewn blwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

75. Ni allaf werthu fy eiddo gan fod posibilrwydd y bydd ffordd neu ddatblygiad cyhoeddus arall yn cael ei adeiladu gerllaw. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y ffordd neu'r datblygiad cyhoeddus arall yn effeithio'n ddifrifol ar eich adeiladau pan fydd yn dechrau cael ei ddefnyddio, fe all y bydd, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon eu prynu oddi wrthyich.

76. Pa mor fuan y gall wneud hynny?

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddo pe bai angen meddiannu eich eiddo i wneud lle i'r datblygiad ei hun. (Gweler yr adran ar falltod, paragraffau 31 - 37 sy'n egluro pryd y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod).