

Iawndal Tir

Egluro'ch Hawliau



4

Y Ffermwr a Datblygiad
Cyhoeddus



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

ISBN 0 7504 9869 2
Dyluniwyd gan y!
Uned Graffeg G/367/03-04

Tachwedd
INA-15-05-075

© Hawlfraint y Goron 2003
Cysodwyd gan y Gwasanaethau
Prosesu Testun

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

CYNNWYS

Tudalen

Rhan 1: Ffermwyr sy'n denantiaid

lawndal am brynu gorfodol i denantiaid blynyddol 5

lawndal am brynu gorfodol i fathau eraill o denantiaid amaethyddol 7

Tenantiaid sy'n byw ar eu daliadau 7

Rhan 2: Perchen-feddianwyr

lawndal am brynu gorfodol 8

Taliadau ychwanegol 11

Hysbysiadau malltod 12

Gwerthu trwy gytundeb 13

Defnyddio datblygiad cyhoeddus - iawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf Iawndal Tir 1973 14

Gwerthu'ch tir yn ystod y flwyddyn ar ôl i ddatblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio* 17

Rhan 3: Perchen-feddianwyr a thenantiaid sy'n dechrau ffermio mewn man arall yn dilyn prynu gorfodol

Taliadau colli fferm 19

Rhan 4: Perchnogion tir amaethyddol nad ydynt yn ei feddiannu

lawndal am brynu gorfodol 20

Y Ffermwr 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 datblygiadau o'r fath yn 'dechrau cael eu defnyddio'

- pan agorir priffordd newydd am y tro cyntaf i draffig cyhoeddus
- pan agorir priffordd newydd am y tro cyntaf i draffig cyhoeddus wedi 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.

Gellir cael rhagor o gopiau o'r llyfryn hwn oddi wrth Lywodraeth Cynulliad Cymru, Trafnidiaeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ.

Cyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

RHAGAIR

Mae'r cod iawndal tir yn darparu ar gyfer y rhai sy'n dioddef o ganlyniad i ddatblygiad yr ymgymerir 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 denantiaid a pherchnogion tir amaethyddol y mae datblygiad cyhoeddus o un math neu'i gilydd yn effeithio ar eu cartrefi. Mae darpariaethau sy'n ymwneud ag iawndal a hawliau eraill mewn perthynas â thir amaethyddol y mae ei angen ar gyfer datblygiad o'r fath, neu sy'n cael ei effeithio ganddo, yn amrywio yn ôl natur y buddiant neu'r buddiannau yn y tir o dan sylw. Mae'r gyfraith ar hyn, yn enwedig mewn perthynas â thir amaethyddol gyda thenant arno, yn gymhleth iawn. Nid yw'r llyfryn hwn yn 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 dymuna pobl eu gofyn. Fe'i rhennir yn bedair rhan - Rhan 1 i denantiaid amaethyddol, Rhan 2 i berchen-feddianwyr, Rhan 3 i berchen-feddianwyr a thenantiaid sy'n dechrau ffermio mewn man arall, a Rhan 4 i berchnogion nad ydynt yn meddiannu.

Os bydd datblygiad cyhoeddus yn effeithio ar eich fferm a'ch bod yn meddwl bod gennych hawl i gael iawndal oddi wrth yr awdurdod cyfrifol, argymhellir yn gryf eich bod yn gofyn am gyngor gan berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfëwr neu gyfreithiwr a all eich cynghori a gweithredu ar eich rhan o bosibl. Os telir iawndal, fel arfer caiff y ffioedd proffesiynol rhesymol a dynnwyd wrth baratoi a negodi'ch cais eu had-dalu gan yr awdurdod.

Os ydych am gael rhagor o wybodaeth am gynllun arbennig, dylai'ch cyngor lleol allu'ch helpu.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

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 3 - *Eich busnes a datblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 5 - *Insiwleiddio rhag sŵn traffig*

Mae'r wybodaeth yn Llyfrynnau 1, 2 a 5 yr un mor gymwys i lety byw ar dir amaethyddol, gan gynnwys bythynnod gweithwyr amaethyddol.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 1: Ffermwyr sy'n Denantiaid

Iawndal am brynu gorfodol i denantiaid blynyddol

1. Yr wyf yn denant amaethyddol blynyddol, ac yr wyf yn cael fy nadfeddiannu gan awdurdod sy'n caffael tir. Pa iawndal a gaf fi?

Nid oes ateb syml i'r cwestiwn hwn, ond yn sylfaenol gallwch hawlio iawndal am:

- a) gwerth y tymor o'ch tenantiaeth sydd heb ddarvoud,
- b) unrhyw lwfans cyfiawn a fyddai wedi ei wneud fel arall gan denant newydd (hy yr hyn a adnabyddir yn gyffredinol fel materion 'hawliau tenant' megis gwerth y gwaith a wnaethpwyd, tail sydd heb ei ddihysbyddu, a gwelliannau eraill gan y tenant);
- c) unrhyw golled neu anaf a gewch ee costau symud a cholledion oherwydd gorfod gwerthu stoc.

Bydd eich iawndal yn cymryd i ystyriaeth pa ragolygon bynnag a oedd gennych o gadw'ch tenantiaeth a pharhau mewn meddiant i barhau gyda ffermio, oni bai am gynnig yr awdurdod sy'n caffael y tir. Er hynny, er mwyn osgoi dyblygu, mae hyn yn ddarostyngedig i dynnu taliad o bedair gwaith rhent blynyddol y tir a gymerir, y mae gennych hawl ar wahân i'w gael o dan adran 12 o Ddeddf Amaethyddiaeth (Darpariaethau Amrywiol) 1968, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Daliadau Amaethyddol 1986.

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

Dylech. Gall asesu iawndal fod yn anodd - mae cymhwyso'r sail a esboniwyd ym mharagraff 1 uchod yn ymarferol yn eithaf cymhleth - ac fe'ch cynghorir i ofyn i berson gyda chymhwyster proffesiynol megis syrfêwr neu gyfreithiwr i'ch cynghori ac i weithredu ar eich rhan. Caiff ei ffi ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael y tir.

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 ei 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 disgrisiwn y Tribiwnlys ac os yw pob parti yn fodlon - i'r achos gael ei benderfynu ar sail sylwadau ysgrifenedig yn hytrach na gwrandawriad).

4. Rhan o'm daliad yn unig sy'n cael ei chymryd. A yw hyn yn golygu bod gennyf unrhyw hawliau ychwanegol?

Ydi. Os mai chi sy'n parhau i feddiannu gweddill y daliad, gallwch hefyd wneud cais am iawndal am unrhyw ddifrod a achosir i chi yn eich tenantiaeth trwy hollti'r daliad neu trwy effeithio'n andwyol arno mewn ffordd arall. Mae'r iawndal hwn hefyd yn cynnwys difrod oherwydd hollti unrhyw dir arall yr ydych yn denant neu'n berchennog arno.

Fel arall, os ydych yn dymuno ildio gweddill y daliad, mae'n bosibl y gallwch ei gwneud yn offynnol i'r awdurdod ei gymryd. Ond er mwyn gwneud hynny, rhaid i chi brofi nad yw'n

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

bosibl i'r rhan o'r daliad nad oes ar yr awdurdod mo'i hangen gael ei ffermio fel uned amaethyddol ar wahân, naill ai ar ei phen ei hun neu gyda thir arall yn yr un uned amaethyddol neu dir arall y tu allan i'r uned yr ydych yn ei meddiannu fel perchennog rhydd-ddaliad neu o dan brydles sydd â thymor heb ddarfod o fwy na blwyddyn. Os ydych yn bwriadu dilyn y cwrs hwn, byddai'n ddoeth i chi ofyn am gyngor proffesiynol. Gall yr awdurdod anghytuno â'ch honiad nad yw'n bosibl ffermio gweddill y tir. Os derbynia eich honiad, caiff eich sefyllfa ynghylch ildio'r rhan y mae ei hangen a'r rhan nad oes mo'i hangen - naill ai i'ch landlord neu i'r awdurdod, neu un rhan i'r naill a rhan arall i'r llall - a'ch hawliau iawndal mewn perthynas â'r rhannau eu penderfynu yn unol ag amgylchiadau'r ildio.

5. Mae'r awdurdod wedi dechrau caffael fy naliad oddi wrth fy landlord ac yr wyf wedi cael rhybudd i ymadael. Beth gaf fi?

Gallwch ddewis cael iawndal oddi wrth yr awdurdod sy'n caffael y tir o dan y ddeddfwriaeth prynu gorfodol (hy ar y sail a amlinellwyd ym mharagraff 1) yn hytrach nag o dan y ddeddfwriaeth Daliadau Amaethyddol, ar yr amod:

- a) eich bod yn ildio meddiant i'r awdurdod pan ddaw'r rhybudd i ben neu cyn hynny; a
- b) bod yr awdurdod wedi cwblhau prynu buddiant y landlord erbyn i'r rhybudd i ymadael ddod i ben; ac
- c) bod y rhybudd yn ddilys naill ai am fod angen y tir at ddiben anamaethyddol y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer, neu am fod y Tribiwnlys Tir Amaethyddol wedi caniatáu ei weithredu at ddiben o'r fath.

Os bydd yr awdurdod yn cymryd meddiant oddi wrthyhych cyn i'r rhybudd i ymadael ddod i ben, caiff eich iawndal ei drafod fel yr eglurwyd ym mharagraffau 1 i 4 uchod ac nid o dan y ddeddfwriaeth Daliadau Amaethyddol.

Bydd eich syrfêwr neu eich cyfreithiwr yn gallu eich cynghori a ydych yn debygol o elwa o wneud y dewis hwn ai peidio, ac os penderfynwch wneud hynny yna rhaid rhoi gwybod yn ysgrifenedig i'r awdurdod sy'n caffael beth yw eich dewis.

6. Os cyflwynir rhybudd i ymadael i mi mewn perthynas â rhan yn unig o'm daliad, a oes modd i mi ymestyn y rhybudd i'w gwneud yn ofynnol meddiannu'r gweddill hefyd?

Oes. Mae dau ddull gwahanol o wneud hyn. Gyda'r dull cyntaf, o fewn 28 diwrnod ar ôl i chi gael rhybudd i ymadael, yr ydych yn syml yn rhoi gwybod i'r sawl a'i cyflwynodd i chi eich bod yn derbyn y rhybudd fel un sy'n berthnasol i'r daliad cyfan. Os gwnewch hyn cewch iawndal o dan y ddeddfwriaeth Daliadau Amaethyddol ac ni allwch weithredu'r dewis a eglurwyd ym mharagraff 5 uchod.

Yr ail ddull yw dewis cael iawndal o dan ddeddfwriaeth prynu gorfodol, ac yna ceisio'i gwneud yn ofynnol i'r awdurdod brynu gweddill eich daliad yn ogystal (gweler paragraffau 4 a 5 uchod).

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

7. Mae'r awdurdod yn prynu'r cyfan neu ran o'm fferm ac yr wyf yn bwriadu ffermio mewn man arall. A oes hawl gennyf i gael unrhyw daliad arall?

Gall fod gennych hawl i gael taliad colli fferm (gweler Rhan 3 am y manylion).

8. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â bwrw ymlaen â phrynu fy nhir?

Lle caiff eich tir ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, fel rheol bydd gan yr awdurdod dair blynedd i weithredu pwerau prynu gorfodol trwy gyflwyno rhybudd i drafod telerau i chi. Rhaid i'r awdurdod hefyd gymryd rhai camau positif 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 gyda hwy, o fewn y cyfnod hwnnw) bydd y rhybudd i drafod telerau yn peidio â bod yn effeithiol. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai gennych hawl i gael iawndal gan yr awdurdod am unrhyw golled neu gostau a dynnwyd gennych rhwng cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau a'r adeg y cafodd ei ollwng wedyn.

Iawndal am brynu gorfodol i fathau eraill o denantiaid amaethyddol

9. Yr wyf yn denant ond dywedwyd wrthyf nad wyf yn denant blynyddol ac nad oes gennyf sicrwydd deiliadaeth o dan y Ddeddf Daliadau Amaethyddol. Beth gaf fi?

A chymryd bod hyn yn gywir, mae gennych hawl, os cewch eich dadleoli cyn diwedd eich tymor, i gael iawndal ar hyd llinellau paragraff 1 fel y bo'n briodol.

Os cewch eich dadleoli ar ôl diwedd eich tymor, nid oes gennych hawl i gael unrhyw daliad, ond fe all yr awdurdod sy'n eich dadleoli, yn ôl ei ddisgresiwn, wneud taliad tuag at eich costau symud ac unrhyw golledion a gewch o ganlyniad i'r dadleoli gorfodol.

Tenantiad sy'n byw ar eu daliadau

10. Yr wyf yn byw ar fy naliad ac yr wyf yn cael fy nadleoli o'm cartref yn ogystal ag o'r tir. Beth gaf fi?

Gall fod gennych hawl i gael taliad colli cartref, ni waeth beth fo'r hawliau iawndal a all fod gennych. Am fanylion ynghylch hyn a hawliau eraill a all fod gennych, dylech ddarllen Llyfryn 1 yn y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*.

Rhan 2: Perchen-feddianwyr

lawndal am brynu gorfodol

11. Beth yw fy hawliau i gael iawndal?

Telir am unrhyw dir a brynir yn orfodol oddi wrthych gan yr awdurdod sy'n ei gaffael ar sail gwerth eich buddiant yn y tir ar y farchnad - hynny yw, y swm y gallech fod wedi'i gael amdano pe na bai'r awdurdod yn bwriadu ei brynu a'ch bod yn ei werthu'n breifat. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu eich costau cyfreithiol priodol am drawsgludiad yr eiddo y maent yn ei brynu. Gallwch hefyd wneud cais am iawndal aflonyddwch i dalu costau neu golledion rhesymol y byddwch yn eu dioddef neu'n eu tynnu o ganlyniad uniongyrchol i'r prynu gorfodol oni bai bod gwerth marchnad eich buddiant yn fwy (ee oherwydd bod gwerth adeiladu posibl i'r tir - gweler paragraff 13) na'r gwerth amaethyddol a'r iawndal aflonyddwch gyda'i gilydd.

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

12. Pa gostau a ystyrir yn rhesymol?

Mae'r costau arferol a gynhwysir gan y setliad iawndal yn cynnwys costau symud, costau newidiadau i offer ac ati er mwyn ffitio fferm newydd, colled wrth orfod gwerthu stoc byw neu farw, a rhoi gwybod am newid cyfeiriad i gyflenwyr a chwsmeriaid. Mae'n bosibl hefyd y gallwch hawlio costau a dynnir yn sgil cael fferm arall, megis hysbysebu a theithio, y costau cyfreithiol a fyddai'n briodol wrth brynu buddiant tebyg mewn fferm debyg i'r un yr ydych yn ymadael â hi. Gall costau eraill gael eu derbyn fel rhai rhesymol a byddai'n ddoeth i chi ymgynghori â'ch syrfêwr neu'ch cyfreithiwr cyn tynnu unrhyw gostau neu baratoi cais.

13. A pha fathau na chaniateir fel arfer?

Unrhyw rai y gellid bod wedi eu hosgoi trwy weithredu'n rhesymol a doeth, a'r rhai sy'n rhoi gwerth am arian i chi. Enghraifft o'r math cyntaf yw colledion oherwydd gwaredu stoc heb gael pris derbynol; mae'r ail fath yn codi, er enghraifft, lle caiff hen offer a symudwyd gennych o'r fferm eu newid am offer modern newydd i wneud y gwaith ffermio'n fwy effeithlon.

14. 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 eich cynghori a gweithredu ar eich rhan. Caiff ei ffi ei ad-dalu fel rheol gan yr awdurdod sy'n caffael y tir.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

15. Beth os na fyddaf yn cytuno gyda phrasiad yr awdurdod am fy mod yn teimlo bod fy nhir yn werth mwy gan y gellid ei ddatblygu?

Cewch wneud cais i'r cyngor dosbarth y mae'r tir yn ei ardal am Dystysgrif Datblygiad Arall Priodol o dan adran 17 o Ddeddf Iawndal Tir 1961. Gellir gwneud hyn hyd yn oed os mai'r cyngor dosbarth ei hun yw'r awdurdod sy'n caffael, neu os yw'r tir wedi'i brynu trwy gytundeb yn lle defnyddio pwerau gorfodol. Wrth wneud cais o'r fath, yr ydych yn honni y byddai caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer rhai mathau penodedig o ddatblygiad pe na bai'ch tir wedi ei gaffael yn orfodol.

Os nad yw'r dystysgrif a roir gan y cyngor dosbarth yn cytuno â'ch cais a'ch bod wedi'ch tramgwyddo, gallwch apelio at Gynulliad Cenedlaethol Cymru, o dan adran 18 o Ddeddf 1961 a bydd y sefydliad hwnnw'n penderfynu ar y mater.

Wrth roi tystysgrif, bydd y cyngor dosbarth neu Gynulliad Cenedlaethol Cymru yn rhoi sylw i delerau'r cynllun datblygu ar y dyddiad yr aeth yr awdurdod sy'n ei gaffael ar y tir, ac i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill, ond rhaid anwybyddu'r diben y prynir y tir ar ei gyfer ac unrhyw ddatblygiad arall a fyddai'n golygu prynu'r tir yn gyhoeddus.

16. A oes modd i mi gael iawndal am fy nghostau wrth wneud cais am dystysgrif adran 17 neu wrth apelio yn erbyn un?

Oes. Bydd eich iawndal yn cymryd i ystyriaeth unrhyw gostau rhesymol y bu i chi eu tynnu wrth wneud cais am y dystysgrif ac, os gwnaethoch apelio i Gynulliad Cenedlaethol Cymru, y costau a dynnwyd wrth wneud hynny hefyd.

17. Beth sy'n digwydd os na allwn gytuno?

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

18. Rhan yn unig o'm fferm a gymerir ond mae hyn yn effeithio ar weddill fy fferm. A oes modd i mi hawlio rhywbeth am hyn?

Oes. Os byddwch yn cadw gweddill eich tir gallwch wneud cais am iawndal am unrhyw ddibrisiant yng ngwerth eich buddiant yn y gweddill oherwydd colli'r tir a gaiff ei brynu, yn ogystal â'r iawndal am y tir a gymerir. Cewch wneud cais hefyd am iawndal am unrhyw ostyngiad yng ngwerth eich buddiant yn y gweddill oherwydd presenoldeb a defnydd y gwaith yn y cynllun y mae angen y tir ar ei gyfer. Ond, os bydd gwerth tir cyfagos neu dir wrth ymyl y tir a gymerir yn cynyddu, gellir cymryd hyn i ystyriaeth a'i osod yn erbyn eich iawndal am y tir a gymerir.

19. A oes modd i mi wneud i'r awdurdod gymryd gweddill y tir?

Hwyrach y gallwch wneud i'r awdurdod brynu gweddill y tir yr yn berchen arno yn yr uned amaethyddol yr effeithir arni. Ond er mwyn gwneud hynny rhaid i chi gyflwyno gwrth-hysbysiad i brofi nad yw'n bosibl ffermio gweddill y tir yr ydych yn berchen arno yn yr uned yr effeithir arni fel uned amaethyddol ar wahân, naill ai ar ei phen ei hun neu gyda thir

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

arall yn yr un uned amaethyddol neu dir arall y tu allan i'r uned yr ydych yn ei meddiannu fel perchennog rhydd-ddaliad neu o dan brydles gyda thymor heb ddarfod o fwy na blwyddyn. Byddai'n ddoeth i chi ofyn am gymorth proffesiynol os ydych yn bwriadu dilyn y trywydd hwn.

Os bydd yr awdurdod yn cytuno i brynu'ch buddiant yng ngweddill y tir yn yr uned yr effeithir arni, caiff eich iawndal mewn perthynas â'r tir sy'n weddill ei asesu ar sail ei werth amaethyddol; ni fydd gennych unrhyw hawl i unrhyw werth ychwanegol sydd iddo at ddben anamaethyddol. Nid yw'r rheol hon yn berthnasol i'r rhan o'ch tir y mae ar yr awdurdod ei angen ac a oedd yn destun y rhybudd i drafod telerau a gyflwynwyd ganddynt. Os na allwch gytuno gyda'r awdurdod sy'n caffael y tir ynghylch yr iawndal sydd i'w dalu am eich buddiant yn y tir sy'n weddill, gallwch chi neu'r awdurdod mater o iawndal at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad (gweler paragraff 3). Gallwch dynnu eich gwrthgyfeirio'r hysbysiad yn ôl ar unrhyw adeg hyd at chwech wythnos ar ôl i'r Tribiwnlys Tiroedd benderfynu ar yr iawndal.

20. Pryd caf fi fy iawndal?

Fel rheol caiff iawndal ei dalu pan fydd y trawsgludiad neu'r aseiniad yn digwydd. Ond os bydd yr awdurdod yn cymryd meddiant o'ch 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 eisoes yn hysbys neu lle gellir ei amcangyfrif) neu, os ydych wedi cytuno ar swm yr iawndal, 90 y cant o'r swm hwnnw, llai swm unrhyw ddyled morgais. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu llog syml ar unrhyw iawndal sydd heb ei dalu o'r amser y mae'n cymryd meddiant o'ch tir hyd at y dyddiad pryd y cytunir yn derfynol ar eich iawndal neu pan ddyfernir yr iawndal i chi.

21. Sut mae cael y blaendaliad?

Dylid gwneud cais ysgrifenedig i'r awdurdod gan roi manylion eich buddiant yn y tir a gaiff ei brynu ganddo. Mae ganddo'r hawl i ofyn i chi am yr holl wybodaeth y mae ei hangen i wneud amcangyfrif o swm y blaendaliad.

22. Pryd byddaf yn ei gael?

Gellir gwneud y cais ar unrhyw adeg a rhaid rhoi'r holl wybodaeth angenrheidiol i'r awdurdod (gweler paragraff 21 uchod). Os gwneir hynny 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.

23. A oes modd i mi gael rhagor o flaendaliadau cyn cael fy iawndal?

Oes. Os cafodd blaendaliad ei wneud 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 allan o weddill swm y blaendaliad a gyfrifwyd ar yr amser y gwnaethoch eich 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 swm sydd dros ben i'r awdurdod.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

24. 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 amcangyfrif 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 i chi fel y mae'n cronni yn flynyddol.

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

Gall yr awdurdod roi blaendaliad cyn meddiannu os oes arnoch angen yr arian i gael fferm newydd, ond ni allwch hawlio hyn fel hawl.

Taliadau ychwanegol

26. Yr wyf yn byw ar fy fferm ac yr wyf yn cael fy nadleoli o'm cartref yn ogystal ag oddi ar fy nhir. Beth gallaf fi ei gael?

Gall fod gennych hawl i gael taliad colli cartref. Am fanylion ynghylch hyn a hawliau eraill a all fod gennych, dylech ddarllen Llyfryn 1 yn y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*.

27. Mae'r awdurdod yn prynu'r cyfan neu ran o'm fferm, ac yr wyf yn bwriadu parhau i ffermio mewn man arall. A oes gennyf hawl i gael taliad arall?

Gall eich bod yn gymwys i wneud cais am daliad colli fferm (gweler Rhan 3).

28. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â bwrw ymlaen â phrynu fy nhir?

Lle caiff eich tir ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol mae gan yr awdurdod dair blynedd fel rheol i weithredu ei bwerau prynu gorfodol trwy gyflwyno rhybudd i drafod telerau i chi. Rhaid i'r awdurdod hefyd gymryd rhai camau positif i asesu'r iawndal sy'n ddyledus i chi, o fewn cyfnod o dair blynedd ar ôl dyddiad cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau. Os yw'r 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 gyda hwy, o fewn y cyfnod hwnnw) bydd y rhybudd i drafod telerau'n peidio â bod yn effeithiol. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai gennych hawl i gael iawndal gan yr awdurdod am unrhyw golled neu gostau a dynnwyd gennych rhwng cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau a'r amser y cafodd ei ollwng wedyn.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

Hysbysiadau malltod

29. Beth yw malltod?

Gair yw hwn a ddefnyddir yn gyffredinol i ddisgrifio sefyllfa lle mae'n anodd cael y pris arferol am eiddo am y gall awdurdod gyda phwerau prynu gorfodol ei brynu rywbryd yn y dyfodol, a bod pobl, o'r herwydd, yn llai tebygol o fod eisiau ei brynu.

30. Beth yw hysbysiad malltod?

Os ydych yn berchen-feddiannydd tir amaethyddol ac wedi ceisio gwerthu'r tir ar y farchnad agored ond yn methu cael prynwr ond ar bris gostyngol iawn oherwydd cynigion yr awdurdod fe allwch, o dan rai amgylchiadau, gyflwyno hysbysiad malltod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod brynu'r tir ymlaen llaw.

31. Beth yw'r amgylchiadau hyn?

Yn gyffredinol, os rhoddwyd arwydd ffurfiol y gall fod angen i awdurdod cyhoeddus brynu y cyfan neu ran o'ch eiddo er mwyn datblygiad o ryw fath, megis ar gyfer ffordd newydd neu ar gyfer lledu ffordd. Gellir rhoi'r arwydd mewn nifer o ffyrdd - mewn cynllun datblygu arfaethedig a gyhoeddwyd, mewn gorchymyn neu gynllun priffordd a gyhoeddwyd neu trwy gyhoeddi hysbysiad gorchymyn prynu gorfodol neu orchymyn drafft yn dynodi safle tref newydd. Nid rhestr gyflawn mo hon; ceir yr amrediad llawn o'r sefyllfaoedd lle y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod yn Atodlen 13 i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Dylai'ch ymgynghorydd proffesiynol allu dweud wrthy'ch am hyn.

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

Adeg cyflwyno'r hysbysiad, rhaid i chi fod yn berchen ar rydd ddaliad eich tir neu'n berchen prydles gyda thymor heb ddarfod o dair blynedd o leiaf a rhaid i chi fod wedi meddiannu'r cyfan neu ran dda ohono am o leiaf chwe mis hyd at ddyddiad y cyflwyno. Er hynny, os gwnaethoch ildio meddiant heb fod yn fwy 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 os yw'r tir wedi parhau heb ei feddiannu ers hynny.

33. Sut mae cyflwyno hysbysiad malltod?

Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i'r awdurdod sy'n bwriadu prynu'ch tir ar ddyddiad yn y dyfodol. Os rhan yn unig o'ch tir a gaiff ei effeithio gan gynigion yr awdurdod ond eich bod eisiau i'r awdurdod gymryd y rhan sydd heb ei heffeithio hefyd ac yn gallu profi nad yw'n rhesymol ffermio'r tir hwn, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd a thir arall yn yr uned amaethyddol neu dir arall y tu allan i'r uned yr ydych yn ei meddiannu fel perchennog rhydd-ddaliad neu o dan brydles gyda thymor heb ddarfod o fwy na blwyddyn, yna gallwch hawlio'n unol â hynny a'i gwneud yn ofynnol i'r awdurdod gymryd y tir sydd heb ei effeithio cyn belled â'ch bod yn gwneud hyn yn yr hysbysiad malltod. Mae Atodlen 2 i Reoliadau Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref 1992 (Offeryn Statudol 1992/1492, sydd ar gael oddi wrth Wasg Ei Mawrhydi) yn dangos y ffurf y dylai'r hysbysiad ei chymryd.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

34. Beth sy'n digwydd wedyn?

Gall yr awdurdod gyflwyno gwrth-hysbysiad i chi yn gwrthwynebu prynu'r eiddo. Gallant wneud hynny ar sawl sail. Er enghraifft, os mai rhan yn unig o'ch eiddo y mae ei hangen arnynt, gall gwrth-hysbysiad ddweud hynny. Neu gallant ddweud nad oes ganddynt unrhyw fwrriad i gaffael unrhyw ran o'r eiddo. Neu gallant ddweud na ellir cyfiawnhau eich honiad na ellir ffermio'r tir nad effeithiwyd arno. Neu gallant roi rhesymau eraill. Os byddwch yn gwrthwynebu gwrth-hysbysiad gallwch gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd iddo ef arno (gweler paragraff 3).

35. Beth os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrthbenderfynu hysbysiad?

Os na fyddant yn cyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn dau fis neu os yw'r Tribiwnlys Tiroedd yn gwrthod y gwrth-hysbysiad, bydd yr hysbysiad malltod yn effeithiol yn awtomatig. Mae'n ofynnol wedyn i'r awdurdod brynu'r rhan o'r eiddo yr effeithir arni a hefyd y rhan nad effeithir arni os gwnaethoch honni yn yr hysbysiad malltod nad oedd yn rhesymol bosibl ffermio honno fel y crybwyllwyd ym mharagraff 33 uchod a'i gwneud yn ofynnol i'r awdurdod ei chymryd. Mewn achos didrafferth gallai'r awdurdod dderbyn yr hysbysiad malltod a dechrau trafodaethau heb aros i'r ddau fis fynd heibio.

36. Faint o iawndal a gaf fi?

Telir iawndal ar yr un sail â phrynu gorfodol, yn ogystal â thaliad colli fferm (gweler Rhan 3) neu daliad colli cartref (gweler paragraff 26) lle bo'n gymwys. Gall gynnwys iawndal aflonyddwch lle mae'r costau a dynnwch yn codi'n uniongyrchol o gaffael y tir, ond nid y ffi am gyflwyno'r hysbysiad malltod.

Gwerthu trwy gytundeb

37. 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 yn union yr un swm a phe bai wedi'u defnyddio. Ni fydd gennych hawl i gael taliad colli fferm neu daliad colli cartref, ond mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau yn eu lle os ydynt yn dymuno gwneud hynny. Gall yr awdurdod hefyd yn ôl ei ddisgresiwn dalu cyn cwblhau lle gellir cyfiawnhau hynny. Os na ellir cytuno ar y pris prynu, neu os nad yw'n cynnig talu'r cwbl y byddech yn ei gael am brynu gorfodol, yna nid oes yn rhaid i chi werthu.

38. 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, ond ni chewch daliad colli fferm neu daliad colli cartref.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

39. A oes modd i mi apelio os na allwn gytuno ar bris?

Os byddwch 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.

Defnyddio datblygiad cyhoeddus - iawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 o Ddeddf Iawndal Tir 1973

40. Beth yw 'effeithiad andwyol'?

Ymadrodd yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio dibrisiant yng ngwerth yr eiddo a achosir gan ddatblygiad cyhoeddus. Mae Rhan 1 o Ddeddf Iawndal Tir 1973 yn galluogi perchnogion eiddo yr effeithir arno i wneud cais am iawndal am ddibrisiant o'r fath lle nad oes angen unrhyw ran o'ch tir ar gyfer y datblygiad.

41. O dan ba amgylchiadau y gallaf hawlio iawndal effeithiad andwyol?

Rhaid i'r dibrisiant fod yn fwy na £50 (gweler paragraff 48), 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:

a. adeiladu rhedegfa newydd, ailalinio mawr ar redegfa bresennol, neu ymestyn neu gryfhau rhedegfa bresennol, neu

b. 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'r hawl i gymryd camau ynghylch niwsans o dan y gyfraith gyffredin.

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

42. Beth yw'r 'ffactorau ffisegol'?

Sŵn, dirgryniadau, arogleuon, mwg a golau artiffisial ac arllwys unrhyw sylwedd solid neu hylif ar eich tir. 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 ei newid, neu ynddo. Er enghraifft, os caiff ffordd ei lledu, rhaid i'r sŵn ac ati 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. Ond 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.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

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

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

44. A sut gallaf ddarganfod a yw datblygiad cyhoeddus heblaw gwaith ffordd yn gymwys ai peidio?

A siarad yn gyffredinol, mae'r gyfraith gyffredin yn rhoi'r hawl i ddwyn achos am niwsans lle ceir ymyriad anghyfreithlon â defnydd neu fwynhad person o eiddo neu fuddiant person mewn eiddo. Ond mewn rhai achosion, gall fod gan awdurdod sy'n gwneud datblygiad imiwedd statudol rhag achosion o'r fath. Os felly, mae'n bosibl y bydd gennych hawl i wneud cais am iawndal effeithiad andwyol. Ond os nad oes gan yr awdurdod imiwedd 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 imiwedd statudol ai peidio.

45. Mae rhan o'm tir yn cael ei chymryd ar gyfer ffordd. A fydd modd i mi gael rhagor o iawndal effeithiad andwyol pan fydd y datblygiad wedi ei orffen ac yn cael ei ddefnyddio?

Na fydd. Bydd eich iawndal am golli rhan o'ch tir yn cymryd i ystyriaeth effaith defnyddio'r datblygiad ar werth gweddill eich tir. Ar gyfer pobl na chymerir unrhyw dir oddi wrthynt yn unig y mae iawndal effeithiad andwyol.

Pwy all wneud cais?

46. Pwy all wneud cais am iawndal effeithiad andwyol?

Cewch wneud cais os mai chi yw Perchen-feddiannydd y tir mewn uned amaethyddol ar y dyddiad y gwnewch eich cais, ond rhaid i chi fod wedi prynu'ch buddiant ynddo cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. Rhaid i chi fod yn berchen ar y rhydd-ddaliad neu ar brydles gyda thair blynedd neu fwy i redeg ar y dyddiad y gwnewch eich cais a rhaid i chi hefyd feddiannu'r holl dir.

47. Bu farw fy nhad cyn cyflwyno cais a gadawodd y tir i mi. A oes modd i mi wneud cais?

Mae'n bosibl y gallwch wneud cais os gwnaethoch etifeddu'r tir 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.

48. Am beth y gallaf wneud cais?

Dibrisiant o fwy na £50 yng ngwerth marchnad eich buddiant yn eich tir ar y dyddiad prisio, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. 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 o ddyddiad eich cais neu

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

ddiwrnod cyntaf y cais (gweler paragraff 53), p'un bynnag sydd hwyrach, hyd nes y caiff yr iawndal ei dalu.

49. 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 yw'n cytuno â'ch cais.

50. Sut caiff y dibrisiant yng ngwerth marchnad fy eiddo ei asesu?

Sail yr iawndal yw'r gwahaniaeth mewn gwerth sy'n deillio o unrhyw 'ffactorau ffisegol' newydd (neu unrhyw gynnydd yn y 'ffactorau ffisegol' sy'n bodoli eisoes) 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 ac ati sy'n dod o'r datblygiad newydd neu'r datblygiad a newidiwyd, heb ddigwydd (gweler paragraff 51 isod hefyd).

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

Ni allwch wneud cais am gollu golygfa, am anghyfleustra personol, am gollu elw nac am effaith cynnydd yn y defnydd o ddatblygiad cyhoeddus sydd eisoes yn bodoli. Hefyd rhaid prisio'r tir yn ôl gwerth ei ddefnydd presennol gan anwybyddu unrhyw werth ychwanegol a allai fod iddo ar gyfer datblygu at ddiben gwahanol. Rhaid anwybyddu unrhyw adeiladu neu welliant neu estyniad i adeilad ar y tir a feddiannwyd gyntaf ac unrhyw newid defnydd yn y tir wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

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

Os oes gennych hawl i gael inswleiddiad rhag sŵn (ee yn eich ffermdy) caiff y fantais ei chymryd i ystyriaeth ac fe gymerir yn ganiataol at ddibenion prisio ei fod wedi ei osod. Yn yr un modd, lle mae awdurdod wedi gwneud gwaith adfer megis rhwystr sŵn neu os yw gwaith o'r fath wrthi'n cael ei wneud, caiff y fantais ei chymryd i ystyriaeth. Hefyd, os cynyddir gwerth y tir neu unrhyw dir neu eiddo cyfagos neu wrth ei ymyl yr ydych yn berchen arno, gan y datblygiad cyhoeddus y mae'ch cais yn ymwneud ag ef, caiff hynny ei gymryd i ystyriaeth a'i osod yn erbyn y cais.

53. Pryd dylwn i wneud cais?

Fel arfer, ar y dyddiad cais cyntaf neu ar ôl hynny, sef blwyddyn ar ôl i'r datblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio (ond gweler yr adran nesaf yn y llyfryn hwn 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.

54. Beth sy'n digwydd os byddaf yn ymadael â'r tir cyn i mi allu 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).

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

55. Beth sy'n digwydd os bydd anghydfod ynghylch swm yr iawndal?

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff annibynnol, arbenigol a benodwyd i drafod anghydfodau o'r fath (gweler paragraff 3).

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

Gwerthu'n breifat

56. A allaf wneud cais am effeithiad andwyol os byddaf yn gwerthu fy nhir neu'n caniatáu tenantiaeth?

Dim ond os byddwch yn gwneud contract i werthu neu i ganiatáu tenantiaeth yn ystod y 12 mis cyntaf ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. Fel rheol ni ellir cyflwyno cais tan flwyddyn wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, ond os ydych eisiau gwerthu neu ganiatáu tenantiaeth yn ystod y flwyddyn honno, gallwch gyflwyno hysbysiad cais i'r awdurdod. Rhaid i chi wneud hyn ar ôl cyfnewid contractau a chyn cwblhau'r gwerthiant neu ganiatáu'r denantiaeth.

57. Sut caiff fy iawndal ei asesu?

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

58. Os yw'r prynwr wedi newid y tir erbyn hynny, a fydd hynny'n effeithio ar fy iawndal?

Na fydd. Cymerir bod cyflwr eich tir yr un fath a'r hyn oedd ar y dyddiad y cyflwynwyd eich hysbysiad cais, a rhaid i'r prynwr ganiatáu i'r awdurdod arolygu a phrisio'r tir mewn cysylltiad â'ch cais (ond gweler paragraffau 51 a 52).

Gwerthu i'r awdurdod

59. Mae'r swm a'r niwsans cyffredinol o'r datblygiad newydd mor ddrwg fel y teimlaf na allaf barhau i ffermio - a oes modd i'r awdurdod helpu?

Os ydych yn berchen-feddiannydd (hy yn berchen ar y rhydd-ddaliad neu â phrydles o dair blynedd neu fwy i redeg, a'ch bod wedi meddiannu'r uned amaethyddol gyfan am gyfnod o chwe mis o leiaf) ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod defnyddio'r datblygiad yn effeithio ar eich fferm yn ddifrifol, mae'n bosibl y byddant yn barod i'w phrynu.

60. 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 phrynu. Rhaid llofnodi contract prynu ar sail niwsans o

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

ddatblygiad newydd neu ddatblygiad sydd wedi'i addasu o fewn blwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

61. Ni allaf werthu fy nhir oherwydd y rhagolwg y bydd datblygiad cyhoeddus gerllaw. A oes modd i'r awdurdod helpu?

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y datblygiad sy'n cael ei adeiladu neu sy'n cael ei ddefnyddio yn effeithio'n ddifrifol ar eich mwynhad o'ch tir neu'ch ffermdy, fe all y byddant, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon prynu'ch eiddo oddi wrthyh.

62. Pa mor fuan y gallant wneud hynny?

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddynt pe bai angen eich tir i wneud lle ar gyfer y datblygiad ei hun (gweler yr adran ar falltod i gael eglurhad o pryd y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod).

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 3: Perchen-feddianwyr a thenantiaid sy'n dechrau ffermio mewn man arall yn dilyn prynu gorfodol

Taliadau colled (o dan orchmynion prynu gorfodol a wnaethpwyd ar ôl 31 Hydref 2004)

63. Beth yw taliad colled?

Taliad i gydnabod yr anghyfleustra a'r anhwylostod 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 meddiannydd sy'n daladwy ar ben hynny os mai chi yw meddiannydd yr eiddo hefyd.

64. Pwy sydd â hawl i un?

I fod yn gymwys am daliad colled sylfaenol mae'n rhaid eich bod wedi bod â buddiant rhydd-ddaliadol yn y tir neu'r denantiaeth am o leiaf flwyddyn 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.

65. 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 meddiannydd os ydych yn bodloni'r amodau ar gyfer y taliad colled sylfaenol a'ch bod hefyd wedi bod yn feddiannydd y tir am y cyfnod a bennwyd uchod.

Bydd taliad colled y meddiannydd 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.

Os ydych yn cael eich dadleoli o'ch cartref yn ogystal â'ch fferm, efallai y bydd gennych hawl i daliad colli cartref. Os felly, ni fydd gwerth eich annedd yn cael ei gynnwys wrth gyfrif eich taliad colled sylfaenol. Gallwch gael mwy o wybodaeth am daliadau colli cartref yn Llyfryn 1 - *Eich Cartref a Phrynu Gorfodol*.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

Rhan 4: Perchnogion tir amaethyddol nad ydynt yn ei feddiannu

lawndal am brynu gorfodol

66. Beth yw fy hawliau i gael iawndal am brynu gorfodol?

Nid oes yr un ateb syml i'r cwestiwn hwn, ond yn y bôn, fe delir am unrhyw dir a brynir yn orfodol oddi wrthych gan yr awdurdod sy'n ei gaffael, a hynny ar sail gwerth eich buddiant yn y tir ar y farchnad - hynny yw, y swm y gallech fod wedi'i gael amdano pe na bai'r awdurdod yn bwriadu ei brynu a'ch bod yn ei werthu'n breifat. Lle mae'r tir sy'n cael ei gaffael ym meddiant tenant amaethyddol, bydd hyn fel arfer yn effeithio ar werth marchnad eich buddiant, a bydd y graddau y gwnaiff hyn yn dibynnu'n helaeth ar y graddau o sicrwydd deiliadaeth sydd gan y tenant. Bydd eich iawndal yn adlewyrchu pa ragolygon, os oes rhai o gwbl, a fyddai gennych o gael meddiant pe na bai awdurdod wedi bwriadu prynu a datblygu'r tir. Os ydych yn teimlo fod y tir yn werth mwy am y gallai gael ei ddatblygu, mae'n bosibl y gallwch wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Arall Priodol o dan Adran 17 o Ddeddf Iawndal Tir 1961 (gweler paragraffau 15 ac 16).

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

67. Os byddaf yn cyflwyno rhybudd i ymadael i'm tenant cyn i'r awdurdod brynu fy muddiant yn y tir, a fydd hyn yn effeithio ar fy iawndal?

Unwaith eto nid oes ateb syml. Er hynny, os na ellir ymladd y rhybudd i ymadael ar y dyddiad pryd y mae'r awdurdod yn cymryd meddiant ond ar sail sy'n dibynnu ar gynnig yr awdurdod sy'n caffael, caiff eich iawndal ei asesu ar y sail nad oeddech ac na allech fod wedi cyflwyno rhybudd o'r fath; a chyn prynu'ch buddiant, os bydd y tenant yn ymadael o ganlyniad i rybudd na ellir ei ymladd ond ar seiliau o'r fath, caiff eich iawndal ei asesu ar y sail nad oedd wedi gwneud hynny. Serch hynny, fe fydd unrhyw rwymedigaeth sydd arnoch i dalu iawndal i'ch tenant o dan y ddeddfwriaeth Daliadau Amaethyddol yn parhau.

Ar y llaw arall, mae modd cymryd i ystyriaeth unrhyw rybudd i ymadael a gyflwynir, neu eich gallu i gyflwyno un, wrth asesu'ch iawndal pe na bai'n bosibl ei ymladd ar seiliau nad ydynt yn dibynnu ar gynnig yr awdurdod sy'n caffael.

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

Dylech. Gall asesu iawndal fod yn anodd - mae cymhwyso'r sail a esboniwyd ym mharagraffau 72 a 73 uchod braidd yn gymhleth - ac fe'ch cynghorir i ofyn am gyngor gan berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfêwr neu gyfreithiwr a gofyn iddo weithredu ar eich rhan. Caiff ei ffi ei ad-dalu fel rheol gan yr awdurdod sy'n caffael.

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

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

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff annibynnol arbenigol a benodwyd i drafod anghydfodau o'r fath (gweler paragraff 3). Mae'n ddoeth gofyn am gyngor proffesiynol i ddechrau. Mae gan y Tribiwnlys bŵer i ddyfarnu costau i'r naill barti neu'r llall.

70. Rhan yn unig o'm tir sy'n cael ei chymryd ond mae hyn yn effeithio ar weddill fy fferm. A oes modd i mi hawlio rhywbeth am hyn?

Oes. Os byddwch yn cadw gweddill eich tir gallwch wneud cais am iawndal, yn ychwanegol at yr iawndal am y tir a gymerir, am unrhyw ddibrisiant yng ngwerth eich buddiant yn y gweddill oherwydd colli'r tir a gaiff ei gaffael. Gallwch wneud cais hefyd am iawndal am unrhyw ostyngiad yng ngwerth eich buddiant yn y gweddill a achosir gan bresenoldeb a defnydd y gwaith yn y cynllun y cymerwyd y tir ar ei gyfer. Er hynny, os bydd gwerth y tir cyfagos neu dir wrth ymyl y tir a gymerir yn cynyddu, gellir cymryd hyn i ystyriaeth a'i osod yn erbyn eich iawndal am y tir a gymerir.

71. A oes modd i mi wneud i'r awdurdod gymryd gweddill y tir?

Ar ôl cyflwyno rhybudd i drafod telerau mewn perthynas â'r rhan y mae arno ei heisiau, mae'n bosibl y gallwch gyflwyno gwrth-rybudd iddo i wneud iddo brynu gweddill y tir yr ydych yn berchen arno yn yr uned amaethyddol yr effeithir arni. Ond er mwyn bod yn llwyddiannus, bydd yn rhaid i chi brofi nad yw'n bosibl ffermio gweddill y tir yr ydych yn berchen arno yn yr uned yr effeithir arni fel uned amaethyddol ar wahân, naill ai ar ei phen ei hun neu gyda thir arall yn yr un uned amaethyddol neu dir arall yr ydych yn ei feddiannu y tu allan i'r uned fel perchennog rhydd-ddaliad neu o dan brydles sydd â thymor heb ddarod o fwy nag un flwyddyn. Byddai'n ddoeth i chi ofyn am gymorth proffesiynol os ydych yn bwriadu dilyn y cwrs hwn.

Os bydd yr awdurdod yn cytuno i brynu'ch buddiant yng ngweddill y tir yn yr uned yr effeithir arni, caiff eich iawndal mewn perthynas â'r tir sy'n weddill ei asesu ar sail gwerth marchnad eich buddiant ynddo ar gyfer y defnydd presennol - hy y gwerth amaethyddol yn ddarostyngedig i unrhyw denantiaeth. Ni fydd gennych hawl i gael unrhyw werth ychwanegol yn eich buddiant y gellir ei briodoli i'r rhagolwg y caiff ei ddatblygu. Nid yw'r rheol hon yn gymwys i'r rhan o'ch tir y mae ar yr awdurdod ei hangen ac a oedd yn destun y rhybudd i drafod telerau a gyflwynwyd i chi ganddo. Os na allwch gytuno gyda'r awdurdod sy'n caffael ynghylch yr iawndal sydd i'w dalu am eich buddiant yn y tir sy'n weddill, gallwch chi neu'r awdurdod gyfeirio'r cwestiwn o iawndal at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad (gweler paragraff 3). Gallwch dynnu'ch gwrth-rybudd yn ôl ar unrhyw adeg hyd at chwech wythnos ar ôl i'r Tribiwnlys Tiroedd benderfynu ar yr iawndal.

72. Mae fy nhenant yn ceisio ildio ei fuddiant yn y rhan weddillol o'i ddaliad amaethyddol i'r awdurdod sy'n ei gaffael, ond yr wyf finnau'n dymuno cadw fy muddiant yn y tir gweddillol. Beth yw fy sefyllfa i?

Os bydd eich tenant yn llwyddo i ildio'r rhan weddillol o'i ddaliad i'r awdurdod sy'n caffael, rhaid i'r awdurdod wrth gymryd meddiant ildio i chi feddiannaeth y tir nad yw wedi'i gynnwys yn y rhybudd i drafod telerau, a rhaid i chi ei derbyn. Daw unrhyw hawliau a rhwymedigaethau sydd gan y tenant am faterion megis dadfeiliadau, gwelliannau a hawliau tenant sy'n codi ar derfyniad y denantiaeth neu sy'n codi ohono yn hawliau a

Y Ffermwr a Datblygiad Cyhoeddus

rhwymedigaethau i'r awdurdod sy'n caffael, ond ni allwch gymryd unrhyw gamau yn erbyn yr awdurdod na'ch tenant blaenorol am fod y tenant wedi ildio tenantiaeth gweddill ei dir yn unig, nac am fod yr awdurdod sy'n caffael wedi cymryd meddiant ohono. Os cynyddir gwerth y gweddill oherwydd y ffaith y daw i chi gyda mantais meddiant gwag, caiff swm y cynnydd ei dynnu o'r iawndal a delir i chi am gaffael eich buddiant yn y tir a gynhwyswyd yn y rhybudd i drafod telerau.

73. Pryd caf fi fy iawndal?

Fel rheol caiff iawndal ei dalu pan fydd y trawsgludiad neu'r aseiniad yn digwydd. Ond os bydd yr awdurdod yn cymryd meddiant o'ch eiddo cyn hynny, bydd gennych hawl i gael blaendaliad o 90 y cant o amcangyfrif yr awdurdod o'r iawndal sy'n daladwy neu, os ydych wedi cytuno ar swm yr iawndal, 90 y cant o'r swm hwnnw, llai swm unrhyw ddyled morgais. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu llog syml ar unrhyw iawndal sydd heb ei dalu o'r amser y mae'n meddiannu'ch tir i'r dyddiad pryd y cytunir yn derfynol ar eich iawndal neu ei ddyfarnu i chi. Am fanylion ynghylch sut a phryd y cewch daliadau ymlaen llaw, gweler paragraffau 20 i 25 yn Rhan 2 y llyfryn hwn.

74. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â bwrw ymlaen â phrynu fy nhir?

Lle caiff eich tir ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, mae gan yr awdurdod dair blynedd i weithredu eu pwerau prynu gorfodol trwy gyflwyno rhybudd i drafod telerau i chi. Rhaid i'r awdurdod hefyd gymryd rhai camau positif 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 y mae'r rhybudd i drafod telerau'n ddilys ynddynt (neu, os ydych wedi cytuno ar gyfnod hirach gydag ef, o fewn y cyfnod hwnnw), bydd y rhybudd i drafod telerau yn peidio â bod yn effeithiol. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai gennych hawl i gael iawndal gan yr awdurdod am unrhyw golled neu gostau a dynnwyd gennych rhwng cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau a'r adeg y cafodd ei ollwng wedyn.