



**Comisiwn  
y Gyfraith**  
Diwygio'r gyfraith

---

---

**Diweddaru Deddf Cofrestru Tir 2002:  
Papur Ymgynghori  
Crynodeb**

---

---

# CRYNODEB

## DIWEDDARU DEDDF COFRESTRU TIR 2002

### PAPUR YMGYNGHORI

#### CYFLWYNIAD I'N PAPUR

- 1.1 Ni ellir gorbwysleisio pwysigrwydd deddfau clir ac effeithiol i lywodraethu perchnogaeth tir. Mae'r dyddiau pan roedd modd profi teitl i dir trwy gynhyrchu bwndel o weithredoedd wedi hen fynd. Heddiw, mae mwyafrif y perchnogion tir yng Nghymru a Lloegr wedi cofrestru'r teitl i'w tir. Golyga hynny bod eu perchnogaeth wedi'i gofrestru ar gofrestr a gedwir gan y Gofrestrfa Tir. Cofnod ar y gofrestr honno yw'r cwbl sydd ei angen i brofi'r teitl. Ar ben hynny, mae'r ddeddf yn gwarantu cywirdeb y gofrestr.
- 1.2 Amcangyfrir bod tua 86% o'r tir yng Nghymru a Lloegr bellach wedi'i gofrestru, gan gynnwys dros 24 miliwn o deitlau cofrestredig.<sup>1</sup> Bydd yr holl dir sy'n weddill yn cael ei gofrestru y tro nesaf iddo gael ei werthu neu gael ei drosglwyddo mewn modd arall (er enghraifft ar farwolaeth y perchennog) neu pan mae un o nifer o weithrediadau penodol yn digwydd mewn perthynas â'r tir.
- 1.3 Mae deddf effeithiol ar gofrestru tir yn hanfodol i bawb sy'n berchen tir, boed y tir yn gartref, yn fusnes neu'n fuddsoddiad. Mae'r rhan fwyaf o bobl sydd wedi cael profiad o gofrestru tir yn eu bywyd o ddydd i ddydd wedi gwneud hynny trwy brynu a gwerthu eu cartref eu hunain. Mae gan y broses o gofrestru tir bwysigrwydd ehangach ar gyfer busnes a'r economi hefyd. Awgryma adroddiad diweddar gan Fanc y Byd bod "system weinyddiaeth tir wedi'i gynllunio'n dda ... yn ei gwneud hi'n bosib i'r farchnad dai fodoli a gweithredu."<sup>2</sup>
- 1.4 Mae perchnogaeth tir yng Nghymru a Lloegr yn cael ei lywodraethu gan Ddeddf Cofrestru Tir 2002 (byddwn yn cyfeirio ati fel "LRA 2002"). Roedd y Ddeddf yn ddiwygiad mawr o'r gyfraith; diddymodd a disodlodd ei ragflaenydd, Deddf Cofrestru Tir 1925 ac roedd yn llawer mwy modern. Mae LRA 2002 wedi gweithredu'r llwyddiannus am dros 12 mlynedd bellach.<sup>3</sup>
- 1.5 Bwriad ein prosiect yw diweddarau LRA 2002 yn sgil y profiad o'r ffordd y mae'n gweithredu. Nid nod y prosiect yw darparu ail-luniad cynhwysfawr o'r Ddeddf, ond gwella gweithrediad agweddau penodol o'r ddeddfwriaeth o fewn y fframwaith cyfreithiol presennol. Er bod cwmpas eang i'n trafodaeth o'r Ddeddf, nid yw'n hanfodol yn ei natur.

<sup>1</sup> Cofrestrfa Tir, *Adroddiad Blynyddol a Chyfrifon 2014/15* (Gorffennaf 2015) t 9.

<sup>2</sup> Grŵp Banc y Byd, *Doing Business 2016: Measuring Regulatory Quality and Efficiency* (Hydref 2015) t 1.

<sup>3</sup> Daeth y Ddeddf i rym ar 13 Hydref 2003.

- 1.6 Yn anochel, mewn statud mor bellgyrhaeddol â LRA 2002, mae wedi dod yn glir bod nifer o feysydd gyda lle am ddiwygio. Ar ben hynny, mae'r dirwedd y mae cofrestru tir yn gweithredu ynddi wedi newid yn sylweddol ers i'r LRA 2002 ddod i rym. Rydym wedi gweld cynnydd mewn digwyddiadau o dwyll yn ymwneud â thir cofrestredig, gyda'r goblygiadau cyfreithiol o'r rhain wedi bod yn anodd eu datrys, tra bod technoleg heb ddatblygu yn y modd a ragwelwyd ar adeg y ddeddfwriaeth. Rydym hefyd wedi gweld argyfwng economaidd byd-eang a dirwasgiad domestig. Er bod y farchnad wedi gwella ers hynny, rydym yn dal i deimlo effaith y digwyddiadau hynny: maen nhw'n dylanwadu ar agweddau at benderfyniadau benthyca morgeisi ac felly at weithrediadau eiddo. Wrth lunio ein cynigion dros dro rydym wedi bod yn ymwybodol o'r angen i sicrhau eu bod yn addas i'r diben nid yn unig nawr, ond hefyd yn y dyfodol.

### **Ymgynghoriad y Llywodraeth ar breifateiddio gweithrediadau'r Gofrestrfa Tir**

- 1.7 Mae'n prosiect wedi'i gyfyngu i ddiweddarau LRA 2002. Nid yw'r cwestiwn a ddylai gweithrediadau'r Gofrestrfa Tir symud i'r sector preifat yn fater sydd o fewn cwmpas ein gwaith.
- 1.8 Pan gyhoeddodd y byddem yn cynnal ein harolwg annibynnol o LRA 2002 ym mis Gorffennaf 2014,<sup>4</sup> roedd y Llywodraeth wedi adrodd ar gynnig i greu cwmni cyflenwi gwasanaethau newydd i gael cyfrifoldeb dros brosesau yn ymwneud â chofrestru tir.<sup>5</sup> Er ei bod yn dal i gredu y gallai fod yn fuddiol i greu cwmni cyflenwi gwasanaethau hyd braich, dywedodd y Llywodraeth nad oedd dim penderfyniad wedi cael ei wneud eto.<sup>6</sup> Yn dilyn arwyddion y bydd ymgynghoriad pellach yn digwydd,<sup>7</sup> ar 24 Mawrth 2016 fe gyhoeddodd y Llywodraeth ddogfen ymgynghori ar symud gweithrediadau'r Gofrestrfa Tir i'r sector preifat.<sup>8</sup> Ar adeg y cyhoeddi, roedd y polisi dros dro a gynhwysir yn ein papur ymgynghori, sy'n cynrychioli barn annibynnol Comisiwn y Gyfraith, eisoes wedi'i gwblhau. Roedd cyhoeddiadau blaenorol y Llywodraeth, fodd bynnag, wedi canolbwyntio'n benodol ar sut allai'r Gofrestrfa Tir weithredu yn y dyfodol.
- 1.9 Mae'n papur ymgynghori yn codi amryw o faterion pwysig. Mae nifer o'r rhain yn dechnegol, ond mae eraill yn ystyried cwestiynau hanfodol am beth mae cofrestru tir yn ei wneud. Rydym yn ymwybodol y gallai unrhyw newidiadau posib i'r Gofrestrfa Tir effeithio ar farn ymgynghoreion ar rai o'r materion sydd wedi'u cynnwys yn ein diweddariad o LRA 2002. Rydym yn hyderus, fodd bynnag, y bydd yr holl faterion a drafodwn yn parhau i fod yn arwyddocaol yn ymarferol beth bynnag yw penderfyniad y Llywodraeth ar berchnogaeth y Gofrestrfa Tir. Wrth i'n prosiect symud ymlaen, byddwn yn sicrhau bod ein hargymhellion terfynol yn ystyried yn llawn unrhyw benderfyniad a wneir gan y Llywodraeth mewn perthynas â gweithrediadau'r Gofrestrfa Tir.

<sup>4</sup> Y Deuddegfed Raglen o Ddiwygio'r Gyfraith (2014) Comisiwn y Gyfraith Rhif 354.

<sup>5</sup> Yr Adran Busnes, Arloesi a Sgiliau, *Cyflwyno cwmni cyflenwi gwasanaethau'r Gofrestrfa Tir: ymateb y llywodraeth* (2014).

<sup>6</sup> Uchod, rhan 2, para 9 a 10.

<sup>7</sup> Trysorlys ei Mawrhydi, *Adolygiad Gwariant a Datganiad yr Hydref 2015* (Tachwedd 2015) Cm 9162, para 1.302; Trysorlys ei Mawrhydi, *Cyllideb 2016* (Mawrth 2016) para 2.25.

<sup>8</sup> Yr Adran Busnes, Arloesi a Sgiliau, *Ymgynghoriad ar symud weithrediadau'r Gofrestrfa Tir i'r sector preifat* (Mawrth 2016).

## Y ffordd yr aethom ati yn y papur ymgynghori

- 1.10 Mae nifer o'r pynciau rydym yn eu trafod yn y papur ymgynghori yn bennaf o ddiddordeb i weithwyr proffesiynol y gyfraith (yn enwedig trosglwyddwyr eiddo) ac eraill sy'n gweithio neu'n ymchwilio ym maes cofrestru tir a throsglwyddo eiddo. Bydd rhannau o'n gwaith hefyd o ddiddordeb i fenthycwyr a gweithwyr proffesiynol eraill yn gweithio yn y gwasanaethau ariannol a'r marchnadoedd eiddo. Bydd rhai agweddau o'n gwaith o ddiddordeb i gynulleidfa ehangach, gan gynnwys ein trafodaeth o'r amgylchiadau ble gellir newid y gofrestru tir (newidiadau a chywiriadau), gweithrediad cynllun indemniad y Gofrestrfa Tir, gweithrediad LRA 2002 yng nghyd-destun meddiant gwrthgefn "sgwatio", a datblygiad system electronig i drosglwyddo eiddo. Mae'n bosib y bydd darllenwyr hefyd wedi cael profiad personol o rai o'r materion rydym yn eu hystyried yn ein papur ymgynghori; Er enghraifft, efallai bod eu cartrefi wedi bod yn destun ceisiadau i hawliau maenorol neu yn atebol am atgyweiriadau cangell, neu efallai eu bod yn berchen ar eiddo sydd â hawliau i fwynfeydd a mwynau dan yr wyneb wedi cofrestru yn eu herbyn.
- 1.11 Mae cofrestru tir yn faes technegol a chymhleth o'r gyfraith. Er mwyn deall yr anawsterau a'r ansicrwydd yn y ddeddf bresennol, ac er mwyn sicrhau bod ein cynigion yn ymarferol, roedd rhaid i ni archwilio'r materion gan ddefnyddio lefel fforensig o fanylder. Yn ein papur ymgynghori rydym yn darparu amlinelliad o'r sut i gofrestru teitl er mwyn cynorthwyo'r darllenydd nad sy'n arbenigo yn y maes<sup>9</sup>. Mae ein papur ymgynghori hefyd yn cynnwys Geirfa y allai fod yn ddefnyddiol i ddarllenwyr y Grynodedb yma gyfeirio ato am eglurhad o rai o'r termau technegol rydym yn eu defnyddio.
- 1.12 Yn ein papur ymgynghori rydym yn gwneud nifer o gynigion dros dro ar gyfer diwygio LRA 2002 ac yn gwahodd barn ymgynghoreion ar amryw o faterion eraill. Mewn rhai ardaloedd, rydym yn galw am dystiolaeth o brofiad pobl o'r Ddeddf neu o effaith y cynigion i ddiwygio'r gyfraith rydym yn eu hystyried. Rydym hefyd yn cymryd y cyfle i geisio barn ar ddau faes penodol o'r gyfraith sy'n cwmpo y tu allan i gwmpas y prosiect cofrestru tir cyfredol, i weld a fyddai cefnogaeth dros brosiect i archwilio'r materion hyn yn y dyfodol. Mae'r rhain yn ymwneud ag adolygiad cyffredinol o gyfraith morgeisi,<sup>10</sup> ac (ar wahân) adolygiad o'r problemau sydd wedi codi o weithrediad Deddf Landlord a Tenant (Cyfamodau) 1995, sy'n llywodraethu agweddau penodol o'r berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid.
- 1.13 Yn y crynodeb hwn nid ydym yn sôn am yr holl faterion a godir yn ein papur ymgynghori. Yn hytrach, rydym yn darparu cyd-destun ein papur ymgynghori ac yn tynnu sylw at rai meysydd allweddol ble rydym yn cynnig diwygiadau. Mae cyfeiriadau yn y crynodeb hwn at benodau yn y papur ymgynghori, oni bai nodir fel arall.

<sup>9</sup> Pennod 2.

<sup>10</sup> Rydym yn trafod rhai materion penodol yn ymwneud â chofrestru morgeisi o dan LRA 2002 ym Mhenodau 18 a 19.

## **PAM FOD GENNYM GOFRESTRU TIR?**

- 1.14 Mae tir yn ased cymhleth ac mae prynu tir yn wahanol i brynu pethau eraill. Pan mae beic yn cael ei brynu, er enghraifft, o siop ddibynadwy gydag arian parod, mae'n sicr nad oes neb arall yn berchen y beic. Mewn cyferbyniad â hyn, mae'n bosib bydd prynwr tir yn darganfod ei fod yn amodol ar forgais nad yw wedi cael ei chlirio, neu fod aelod o deulu'r perchennog yn berchen ar ran o'r tir, neu fod gan gymydog hawl tramwy dros y tir. Mae posibiliadau di-ri ac mae'n rhaid i'r prynwr fod yn sicr y bydd ef neu hi'n prynu'r tir heb unrhyw fuddiannau di-eisiau neu heb eu datgelu. Rôl cofrestru tir yw taro cydbwysedd gofalus rhwng diddordebau'r grwpiau gwahanol: prynwr tir sydd eisiau gwybod beth fydd ef neu hi'n ei gael os yw'r pryniant yn digwydd; a'r sawl gyda hawliau eiddo ar y tir, gyda'u diddordeb (yn dibynnu ar natur yr hawl sydd ganddynt ar yr eiddo) naill ai i sicrhau bod eu hawliau'n parhau'n orfodadwy ar werthiant, neu eu bod yn derbyn yr arian sy'n ddyledus iddynt o enillion y gwerthiant.
- 1.15 Er enghraifft, os yw C eisiau prynu tir gan B. Mae B yn dweud ei fod wedi prynu'r tir gan A deng mlynedd yn ôl. Sut gall C fod yn siŵr bod B wir wedi prynu'r tir gan A? A sut gall C fod yn siŵr nad yw'r tir yn destun morgais neu brydles nad yw'n ymwybodol ohono ac y gallai fod yn rhwymol ar C os yw hi'n prynu'r tir?
- 1.16 Heb system cofrestru tir yr ateb yw bod rhaid i C edrych ar ddogfennau teitl B: Gweithredoedd B, fel rydym yn ei ddweud ar lafar. Mae archwilio teitl trwy'r gweithredoedd yn broses cymhleth. Mae'n aneffeithiol oherwydd rhaid ailadrodd y broses bob tro mae'r tir yn cael ei werthu neu ei forgeisio. Mae hefyd yn ansicr oherwydd mae gweithredoedd yn aml yn gallu cael eu colli, eu cuddio neu'u ffugio.
- 1.17 Nod cofrestru tir yn y pen draw yw lleihau neu gael gwared ar gymhlethdod ac ansicrwydd wrth drosglwyddo eiddo a darparu system fwy effeithiol ble gellir dod o hyd i wybodaeth ar gofrestr ganolog, yn hytrach na thrwy edrych yn ôl trwy'r gweithredoedd. Mae'r gofrestr yn amlinellu manylion perchnogaeth ac unrhyw hawliau eraill ar y tir. Yn fras, yr hyn sydd ar y gofrestr yw'r hyn mae'r prynwr yn ei gael. Symleiddiad yw hwnnw, oherwydd bydd rhai gwybodaeth am y tir yn cael ei gofrestru rhywle arall,<sup>11</sup> tra bod rhai hawliau eiddo ar dir sydd heb eu cofrestru o gwbl ar y gofrestr, ond allai dal fod yn orfodadwy yn erbyn y prynwyr (gelwir y rhain yn fuddiannau blaenaf). Mae'r categori hwnnw'n bodoli oherwydd bod rhai amgylchiadau ble mae'r gyfraith wedi derbyn ers amser y dylid diogelu hawliau eiddo pobl heb orfod eu cofrestru. Ym Mhennod 11 rydym yn gwneud rhai cynigion dros dro i adolygu ac egluro'r gyfraith ar fuddiannau blaenaf; fodd bynnag, gan ystyried y ffaith fod LRA 2002 wedi adolygu buddiannau blaenaf yn gynhwysfawr, nid ydym yn gwneud cynigion ar gyfer adolygiad pellgyrhaeddol yn y maes hwn.

<sup>11</sup> Er enghraifft, gwybodaeth ar gostau tir lleol: gweler Pennod 1.

- 1.18 Er mwyn i gofrestru tir gael gwared ar yr angen i'r prynwyr archwilio teitl, rhaid iddo fynd un cam ymhellach na chasglu ynghyd y wybodaeth ar y gofrestr am y tir. Rhaid iddo hefyd warantu gwirionedd yr hyn mae'n ei ddweud am berchnogaeth tir. Yn ogystal â dweud wrth ddarpar brynwyr neu fenthyciwr "nad oes dim buddiannau heb eu cofrestru ar y tir hwn" (sydd, fel yr ydym wedi nodi, yn cael ei ddweud gyda rhai amodau), rhaid iddo hefyd ddweud "y perchennog cofrestredig sy'n berchen ar y tir ac mae'n gallu ei drosglwyddo i chi". Fe elwir hwn yn warant o deitl neu "addewid o deitl", sy'n cael ei atgyfnerthu gan ddarpariaeth i dalu iawndal (neu "indemniad") os daw i'r amlwg bod y gofrestr yn anghywir.
- 1.19 Ymhlith y pynciau sy'n cael eu hystyried yn ein papur ymgynghori mae beth mae'r gofrestr yn dweud am berchnogaeth tir, y wybodaeth am hawliau eiddo eraill mae'n eu cofnodi, sut mae'r wybodaeth yn cael ei chynnwys ar y gofrestr, effaith cofrestru a gweithredu'r warant o deitl.

## **COFRESTRU PERCHNOGAETH TIR**

### **Ystadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol**

- 1.20 Mae cyfraith Lloegr yn cydnabod dwy "ystâd" gyfreithiol o fewn tir, sef yr enw a roddir i fwndeli o hawliau sy'n cynnwys y syniad o berchnogaeth tir. Y ddwy ystâd yw rhydd-ddaliadol, sy'n para am byth; a lesddaliadol, sy'n para am gyfnod penodol o amser. Mae ystadau rhydd-ddaliadol a phrydlesi a grëir am fwy na saith mlynedd yr un yn cael eu rhif teitl eu hunain ar y gofrestr. Bydd y gofrestr ar gyfer y rhif teitl hwnnw yn nodi pwy sy'n berchen ar yr ystâd, disgrifiad o'r tir ac unrhyw ddi-ddordebau pellach allai fod yn fudd neu yn faich i'r ystâd. Mae rhai morgeisi a hawliau yn ymwneud â thir (gelwir y rhain yn hawddfrentiau) hefyd yn ddi-ddordebau cofrestradwy, ond maen nhw'n cael eu cofrestru fel hawl neu faich sy'n gysylltiedig â rhydd-ddaliad neu brydles gofrestredig, yn hytrach na gyda'u rhif eu hunain.<sup>12</sup>
- 1.21 Mae ystadau rhydd-ddaliadol a phrydlesi hirach na saith mlynedd o hyd yn destun cofrestru gorfodol. Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn ystyried a ddylid gostwng hyd y prydlesi sy'n rhaid eu cofrestru, ac sy'n cael eu rhif cofrestru eu hunain wrth gofrestru, er mwyn cynnwys prydlesi hirach na thair blynedd o hyd.<sup>13</sup> Cyn LRA 2002, roedd rhaid cofrestru prydlesi hirach na 21 mlynedd o hyd yn unig. Cafodd hyn ei ostwng gan LRA 2002 i brydlesi hirach na saith mlynedd o hyd, yn rhannol mewn ymateb i newid yn nhueddiadau hyd prydlesi. Dros dro rydym yn cynnig nad oes dim gostyngiad i'r hyd pan fod rhaid cofrestru prydlesi. Mae hyd prydlesi busnes wedi parhau i ostwng ers 2002. Nid ydym yn argyhoeddedig, fodd bynnag, bod y manteision ymarferol i denant o gofrestru prydles fer yn drech na'r anfantais o reolaeth a chost ychwanegol i fusnes. Gallai cofrestru hefyd fod yn feichus i landlordiaid sydd angen bod yn wylidwrus er mwyn sicrhau bod prydlesi'n cael eu clirio o'r gofrestr wedi iddynt ddod i ben.

<sup>12</sup> Rydym yn gwneud cynigion ym Mhennod 16 ar yr amgylchiadau ble dylid cofnodi hawddfrentiau ar y gofrestr pan maen nhw o fudd i brydles.

<sup>13</sup> Pennod 3.

### **Mwynfeydd a mwynau**

- 1.22 Pan mae person wedi cofrestru gyda theitl i dir, mae rhagdybiaeth - oni bai bod y gofrestr yn nodi fel arall - bod y perchennog cofrestredig hefyd yn berchen ar unrhyw fwynfeydd a mwynau dan y wyneb. Mewn gwirionedd mae'r rhagdybiaeth hon yn cymhwyso fel perchnogaeth o rai mwynfeydd a mwynau, megis olew a nwy (gan gynnwys nwy siâl), mae wedi'i freinio yn y Goron, tra bod glofeydd yn gyffredinol wedi'u breinio yn yr Awdurdod Glo.
- 1.23 Gall ystâd mewn mwynfeydd a mwynau, fodd bynnag, bod yn berchen gan rywun yn hytrach na perchennog cofrestredig yr hyn rydym yn ei alw'n "deitl arwyneb". Pan mae ystâd yn berchen mewn mwynfeydd a mwynau ar wahân i'r teitl arwyneb, nid yw'r ystâd ar hyn o bryd yn destun cofrestriad cyntaf gorfodol - er bod ystadau o'r fath yn gallu cael eu cofrestru'n wirfoddol a rhaid cofrestru gwarediad ar ystâd gofrestredig gyfredol mewn mwynfeydd a mwynau. Ymddengys bod y rheswm dros eithrio mwynfeydd a mwynau o'r cofrestriad cyntaf gorfodol yn hanesyddol gyda'i wreiddiau yn yr anhawster o brofi perchnogaeth i fwynfeydd a mwynau. Rydym yn gwahodd barn ymgynghoreion o ran a ddylid ymestyn y cofrestriad cyntaf gorfodol i ystadau mewn mwynfeydd a mwynau.<sup>14</sup> Rydym hefyd yn gwahodd barn ymgynghoreion o ran a ddylai perchennog y teitl arwyneb gael gwybod bob tro mae cais yn cael ei derbyn gan y Gofrestrfa Tir i gofrestru ystâd mewn mwynfeydd a mwynau.

### **Pwerau'r perchennog cofrestredig a chyfyngiadau ar y gofrestr**

- 1.24 Mae LRA 2002 yn rhoi hawliau penodol i berson sydd wedi cofrestru fel perchennog ystâd mewn tir i gael gward ar y tir. Egwyddor y Ddeddf yw y dylai'r rheini sy'n delio gyda'r perchennog cofrestredig (er enghraifft i brynu'r tir neu fenthg arian ar ddiogelwch y tir) allu dibynnu ar y gofrestr i ddweud wrthynt a oes unrhyw gyfyngiadau ar allu'r perchennog i ddelio gyda'r tir. Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn gwneud cynigion dros dro i egluro meysydd o amheuaeth sydd wedi codi dros y graddau o ddiogelwch mae'r Ddeddf yn eu rhoi i sicrhau mai dyma sy'n digwydd.<sup>15</sup>
- 1.25 Mae'r dull o osod cyfyngiadau ar bwerau perchennog ar y gofrestr yn destun cyfyngiad. Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn ystyried a yw'n briodol nodi cyfyngiadau ar y gofrestr er mwyn atal unrhyw ymwneud â thir rhag cael ei wneud gan dorri cytundeb: er enghraifft, ble mae tymor morgais yn gofyn bod yr un sy'n cael benthg yn cael cydsyniad yr un sy'n rhoi benthg cyn cymryd ail forgais gyda benthyciwr arall; neu pan fod prydles angen cydsyniad landlord i waredu ar y brydles. Ein casgliad yw y dylai'r defnydd o'r cyfyngiadau hyn, sydd wedi hen sefydlu, allu parhau.<sup>16</sup> Rydym hefyd yn ystyried y defnydd o gyfyngiadau mewn perthynas â diddordebau buddiol o dan ymddiriedolaethau ac yn benodol ar gyfer y rhai â hawliau eiddo cysylltiedig â diddordebau buddiol (er enghraifft, gorchymyn arwystlo dros gyfran un partner mewn cartref a rennir).

<sup>14</sup> Pennod 3.

<sup>15</sup> Pennod 5.

<sup>16</sup> Pennod 10.

## COFRESTRU A HAWLIAU EIDDO ERAILL

- 1.26 Rydym wedi esbonio bod ystadau rhydd-ddaliadol a rhai prydesi yn gallu cael eu cofrestru gyda'u rhif teitl eu hunain a bod rhai hawliau eiddo eraill hefyd yn gallu cael eu cofrestru fel hawl neu faich yn gysylltiedig â theitl cofrestredig. Mae hawliau eiddo eraill mewn tir nad oes angen eu cofrestru yn y modd hwn ond gellir eu cofrestru ar y gofrestr fodd bynnag. Pan gofnodir diddordeb, nid yw ei dilysrwydd yn sicr, ond os yw'n bodoli mewn gwirionedd, yna bydd yn orfodadwy yn erbyn unrhyw un sy'n cael y rhydd-ddaliad neu unrhyw ddiddordeb arall yn y tir. Ymhlith y diddordebau gellir eu cofnodi ar y gofrestr mae cyfamodau cyfyngol (addewidion i beidio â defnyddio'r tir mewn modd penodol) sy'n gysylltiedig â thir rhydd-ddaliadol a chytundebau ar gyfer gwerthiant y tir. Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn ystyried sut mae'r buddiannau hyn yn cael eu cofnodi ar y gofrestr ac effaith eu cofnod ar y gofrestr.

### Cofnodi hawliau eiddo: hysbysiadau

- 1.27 Y dull o gofnodi hawl eiddo ar y gofrestr yw trwy gofnodi "hysbysiad". Fe greodd LRA 2002 dau fath o hysbysiad: "hysbysiadau cytundedig" a "hysbysiadau unochrog". Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn ystyried nifer o opsiynau i ddiwygio'r system o hysbysiadau.<sup>17</sup> Mae ein hadolygiad o'r gyfraith wedi'i sbarduno gan bryderon a godwyd gennym mewn perthynas â hysbysiadau unochrog. O dan y weithdrefn bresennol, does dim gofyniad i fuddiolwr yr hysbysiad ddarparu tystiolaeth i gefnogi'r hawl a honnir. Gallai hynny rwystro ymdrechion rhwng y partïon i gytuno ar ddatrysiaid os oes anghydfod dros fodolaeth yr hawl, ac os ni ellir datrys yr anghydfod, rhaid ei gyfeirio gan y Gofrestrfa Tir i Adran Cofrestru Tir Siambr Eiddo'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Y Tribiwnlys).<sup>18</sup> Mae'n bosib felly bydd perchnogion cofrestredig yn cael eu hunain wedi drysu trafodion cyfreithiol gerbron y Tribiwnlys i herio'r cofnod o hysbysiad cyn bod unrhyw dystiolaeth wedi cael ei chynhyrchu o'r hawl a honnir.
- 1.28 Roedd y pryderon gyda phroses yr hysbysiad unochrog yn gwbl amlwg yn adroddiad Pwyllgor Cyfiawnder Tŷ'r Cyffredin ar Hawliau Maenorol a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2015.<sup>19</sup> Mae hawliau maenorol o dras hynafol ac yn cynnwys rhai hawliau i fwynfeydd a mwynau, hawliau chwaraeon a hawliau i gynnal ffeiriau a marchnadoedd. Fe daflwyd golau ar yr hawliau hyn, ynghyd â math arall o hawl, atebolrwydd atgyweirio canghellau (gorfodaeth i dalu am atgyweiriadau i gangell eglwys), gan ddiwygiadau a wnaethpwyd gan LRA 2002. Tan 12 Hydref 2013, roedd hawliau maenorol ac atebolrwydd atgyweirio canghellau yn ddiddordebau blaenaf, ond ar ôl y dyddiad hwnnw, rhaid eu cofnodi ar y gofrestr os ydynt yn rhwymo prynwyr yn y dyfodol. Fe arweiniodd y newid yn statws yr hawliau hyn at gynnydd yn nifer y ceisiadau i'w cofnodi ar y gofrestr. Roedd profiad o'r pynciau hyn gyda gweithrediadau o'r fath yn ddefnyddiol wrth dynnu sylw at rai o'r pryderon sydd gan berchnogion cofrestredig gyda'r weithdrefn hysbysiadau unochrog.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Pennod 9.

<sup>18</sup> Rydym yn trafod y Tribiwnlys ymhellach isod, ac ym Mhennod 21.

<sup>19</sup> Pwyllgor Cyfiawnder, *Hawliau Maenorol* (HC 657, Ionawr 2015).

<sup>20</sup> Rydym yn ystyried y problemau penodol a gafwyd mewn perthynas â hawliau maenorol ym Mhennod 9.



- 1.29 Rydym yn nodi nifer o amcanion a ddylai fod yn sail i ddiwygio'r weithdrefn hysbysiadau, er mwyn cael cydbwysedd rhwng buddiannau cystadleuol perchnogion cofrestredig, darpar brynwyr a'r sawl gyda hawliau eiddo sydd angen sicrhau modd o ddiogelu'u hawliau. Awgrymwn y gellir diogelu'r buddiannau hyn orau trwy gynnal system sy'n caniatáu cofnodi dau wahanol fath o hysbysiadau ar y gofrestr, ond rydym yn cynnig addasu'r broses ar gyfer hysbysiadau unochrog fel bod rhaid darparu tystiolaeth o'r diddordeb a honnir yn gynharach na fyddai'n rhaid gwneud ar hyn o bryd mewn anghydfod. Bydd y diwygio hwn yn sicrhau, yn benodol, bod y perchennog cofrestredig yn derbyn tystiolaeth o'r buddiant a honnir cyn cael ei orfodi i mewn i drafodion cyfreithiol y Tribiwnlys.
- 1.30 Rydym hefyd yn cynnig yn amodol newid i enw'r mathau hyn o gofnod ar y gofrestr i "hysbysiad llawn" a "hysbysiad cryno". Wrth feddwl am brofiadau ers LRA 2002, ymddengys bod yr enwau hyn yn adlewyrchu'n well y gwahaniaethau yn y ffurflenni o ran yr wybodaeth maen nhw'n eu darparu.

### **Effaith hysbysiad**

- 1.31 Rydym wedi esbonio bod nifer o wahanol fathau o fuddiant yn gallu bodoli mewn tir heblaw am ystadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol. Weithiau gall gwrthdrawiad fod rhwng y buddiannau hyn. Mae felly'n bwysig bod unrhyw system o gofrestru tir yn cynnwys rheolau clir yn llywodraethu pa fuddiannau sy'n orfodadwy yn erbyn buddiannau eraill, neu, yn iaith LRA 2002, blaenoriaeth gymharol gwahanol fuddiannau. Un modd o sicrhau bod buddiant yn rhwymo person sy'n cymryd diddordeb dilynol yn y tir (megis prynwr, tenant neu godwr morgais) yw trwy gofnodi hysbysiad ar y teitl.
- 1.32 Mae cwestiynau o flaenoriaeth yn codi mewn nifer o gyd-destunau gwahanol. Dywed, er enghraifft, mai A yw perchennog cofrestredig ystâd rydd-ddaliadol. Mae A yn caniatáu arwystl ecwitiol dros y tir i X. Mae A wedyn yn gwerthu'r rhydd-ddaliad i brynwr B, sy'n dod yn berchennog cofrestredig. Defnyddir rheolau blaenoriaeth i bennu a yw arwystl V yn orfodadwy yn erbyn B, neu os yw B yn cymryd blaenoriaeth dros X ac felly rhydd o arwystl ecwitiol X. Mewn geiriau eraill, bydd rheolaeth blaenoriaeth yn pennu a oes rhaid i B dalu X y swm o arian a sicrhawyd gan yr arwystl dros y tir mae B wedi prynu. Yn yr enghraifft honno, mae'r cwestiwn o flaenoriaeth yn codi rhwng perchennog ystâd gofrestredig (B) a deiliad diddordeb na ellir ei gofrestru, ond gellir ei gofnodi ar y gofrestr.<sup>21</sup>
- 1.33 Mae anghydfodau blaenoriaeth hefyd yn gallu codi rhwng deiliaid dau fuddiant y gellir eu cofnodi ar y gofrestr. I ddefnyddio enghraifft wahanol, dywed bod A wedi mynd i mewn i gyfamod cyfyngol gyda'i gymydog, B, a fyddai'n cyfyngu'r defnydd o dir A i ddibenion preswyl. Mae A wedi yn caniatáu opsiwn i brynu'r tir i Y, sydd eisiau datblygu'r tir at ddefnydd masnachol, cyn bod B yn cael cyfle i gofnodi ei chyfamod cyfyngol ar deitl A. A yw B yn gallu gorfodi Y i gydymffurfio gyda'r cyfamod os arferir hawl Y i brynu?

<sup>21</sup> Rydym yn defnyddio'r esiampl o arwystl ecwitiol oherwydd ni ellir cofrestru'r math hwn o arwystl.

- 1.34 O dan y gyfraith gyfredol, sydd wedi'i chynnwys yn LRA 2002, mae cwestiynau blaenoriaeth fel arfer yn cael eu pennu gan y drefn y crëwyd y buddiannau. Mewn geiriau eraill, mae gan y person â'r buddiant a grëwyd gyntaf flaenoriaeth dros unrhyw fuddiannau hwyrach. Mae'r rheol sylfaenol honno, fodd bynnag, yn destun amod pwysig. Mae mwyafrif yr anghydfodau blaenoriaeth sy'n codi rhwng deiliad ystâd gofrestredig a deiliad diddordeb na ellir ei gofrestru yn cael eu pennu gan reolau arbennig wedi'u cynnwys yn adran 29 o LRA 2002.<sup>22</sup> Canlyniadau'r rheolau hynny fel arfer yw nad yw prynwr ystâd gofrestredig wedi'i rwymo gan hawliau eiddo (heblaw am fuddiannau blaenaf) oni bai bod yr hawl wedi'i gofnodi ar y gofrestr. Caiff y rheol "cyntaf mewn amser" ei ddisodli i alluogi'r prynwr i ddibynnu ar wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y gofrestr. Nid yr Adran 29, fodd bynnag, yn berthnasol wrth bennu'r flaenoriaeth rhwng diddordebau cystadleuol na ellir eu cofrestru ond gellir eu cofnodi.
- 1.35 Yn ein Papur Ymgynghori, rydym yn gwneud cynnig dros dro i ymestyn y diogelwch arbennig y mae adran 29 yn ei roi, er mwyn iddo allu hefyd fod yn berthnasol mewn amgylchiadau penodol i fuddiannau na ellir eu cofrestru, ond gellir eu cofnodi'n unig ar y gofrestr. Gallwn ddangos effaith ein cynnig trwy gyfeirio at yr esiampl a roddom uchod. O dan y rheol 'cyntaf mewn amser' yn y gyfraith gyfredol, mae gan gymydog B flaenoriaeth dros Y, buddiolwr yr opsiwn, oherwydd bod y cyfamod gyda B wedi'i greu gyntaf. Ond beth pe na fyddai B wedi cofnodi ei chyfamod ar y gofrestr trwy gofnodi hysbysiad ar yr adeg y crëwyd opsiwn Y? Efallai na fyddai gan Y unrhyw fodd o ddarganfod y cyfyngiad posib ar ei ddefnydd o'r tir. Serch hynny, o dan y gyfraith gyfredol gallai B gofnodi'r cyfamod ar y gofrestr ar unrhyw adeg cyn roedd gwarediad wedi cael ei gofnodi yn unol â'r opsiwn, a byddai B yn dal i gael blaenoriaeth dros Y. O dan ein cynnig dros dro, byddai Y yn gallu hawlio blaenoriaeth dros B os nad yw cyfamod B wedi'i gofrestru ar y gofrestr pan mae Y yn cofrestru ei opsiwn. Golyga hynny pan fod Y yn mynd i mewn i'r opsiwn mae'n gwybod, o edrych ar y gofrestr, â pha gyfyngiadau mae'n rhaid iddo gydymffurfio unwaith i'r opsiwn gael ei arfer.

#### **GWARANT O DEITL**

- 1.36 Fe esboniom uchod bod rhaid i'r gofrestr warantu gwirionedd yr hyn mae'n ei ddweud a bod y warant wedi'i atgyfnerthu trwy ddarparu indemniad. Mae'r warant o deitl yn hanfodol i system effeithiol o gofrestru tir. Mae'r warant yn cael ei roi yn adran 58 o LRA 2002, sy'n darparu mae'r person a ddangosir ar y gofrestr fel perchennog ystâd gyfreithiol yw ei perchennog yn rhinwedd y cofrestru, hyd yn oed os nad y person hwnnw fyddai'r perchennog fel arall.
- 1.37 Rhaid darllen y warant yn adran 58 o'r Ddeddf, fodd bynnag, ar y cyd â darpariaethau eraill LRA 2002 sy'n caniatáu addasu'r gofrestr mewn amgylchiadau penodol. Mae rhai amgylchiadau ble mae'n anochel y bydd rhaid addasu'r gofrestr, mae'r gweithrediadau hyn yn annadleuol: er enghraifft, ble mae'r gofrestr yn cynnwys gwall sillafu yng nghyfeiriad eiddo neu fod perchennog cofrestredig wedi newid ei enw ef neu ei henw hi.

<sup>22</sup> Rydym yn ystyried LRA, a 29 ym Mhennod 6, 7 a 8.

- 1.38 Mewn amgylchiadau eraill, fodd bynnag, mae'r cwestiwn a ddylid addasu'r gofrestr yn un dadleuol oherwydd gallai ymddangos bod addasiad yn tanseilio'r warant o deitl. Mae hyn yn benodol yn wir pan mae'r addasiad yr hyn mae LRA 2002 yn ei ddisgrifio fel "cywiriad" i'r gofrestr; addasiad i gywiro camgymeriad, mewn modd sy'n anfanteisiol i deitl perchennog cofrestredig. Mae dosbarthu addasiad i'r gofrestr fel cywiriad yn bwysig oherwydd os yw'r gofrestr yn cael ei gywiro, neu os oes penderfyniad yn cael ei wneud i beidio â gwneud addasiad a fyddai'n cyfri fel cywiriad, mae gan y parti sy'n dioddef colled hawl i indemniad. Mae graddau diogelwch teitl, neu i ba raddau y gellir ei addasu, yn effeithio ar ba mor anniddymadwy yw'r teitl. Mae'r ddadl felly'n cael ei alw y cwestiwn anniddymoldeb, ac mae'r Papur Ymgynghori yn adolygu'r cwestiwn hwn yn fanwl.
- 1.39 Mae sut mae'r warant a gynhwysir yn LRA 2002 yn gweithredu wedi cael ei archwilio'n fawr ers i'r ddeddfwriaeth ddod i rym yng nghyd-destun twyll teitl cofrestredig. Mae sawl sefyllfa pan mae cwestiwn o gywiriadau'n codi, gyda nifer ohonynt nad ydynt yn cynnwys twyll. Ond mae twyll wedi darparu'r cyd-destun ar gyfer y prif achosion sy'n dehongli darpariaethau perthnasol y Ddeddf, a bob blwyddyn heblaw am un ers 2008 i 2009 dyma oedd y rheswm dros o leiaf hanner y cyfanswm a dalwyd gan y Gofrestrfa Tir oherwydd indemniad.
- 1.40 Gall esiampl ddynodi'r cwestiynau anodd sy'n rhaid eu hateb gan y warant o deitl. Dychmygwch achos ble mae A yw perchennog cofrestredig tir ar y cychwyn. Mae B yn prynu'r tir, gan gredu mai'r person sy'n ei werthu iddo yw A. Mewn gwirionedd, yn ddiarwybod i B, twyllwr yw'r person mae B yn delio ag ef sy'n ffugio bod yn A. Nid yw A yn ymwybodol o'r gwerthiant. O ganlyniad i'r twyll, mae'r trosglwyddiad yn ddi-rym (neu heb unrhyw effaith) yn ôl cyfraith gyffredin, ond daw B yn berchennog cofrestredig yn lle A, ac yna gwerthu'r tir i C. Mae'r trosglwyddiad o B i C yn un gwbl ddilys (mae C yn delio gyda B, sydd wedi penderfynu gwerthu'r tir) a daw C yn berchennog cofrestredig yn lle B. Ar yr adeg honno, mae A yn darganfod beth sydd wedi digwydd. Nawr, mae gennym tri pherson sydd wedi dibynnu ar y gofrestr, un ohonynt sy'n berchen ar y tir (C), un ohonynt sydd â phris y tir (B) ac un sy'n ymddangos nad yw'n cael dim byd (A). Er hyn, roedd pob un wedi dibynnu ar y gofrestr i roi gwarant o deitl iddynt ac mae pob un ohonynt wedi gweithredu'n gwbl gydwybodol. Mae C eisiau cadw'r tir, tra bod A eisiau'r tir yn ôl. Sut mae'r system cofrestru tir yn ymateb i'r ffeithiau hyn?

### **Cywiro'r gofrestr**

- 1.41 Mae profiad o LRA 2002 wedi dangos nad yw'r ateb i'r cwestiwn a ofynnwyd mor hawdd i gael gafael arno nac mor glir ag sydd angen iddo fod.<sup>23</sup> Yn benodol, mae llysoedd wedi mynegi amheuan a ellir disgrifio cofrestriad C fel "camgymeriad", oherwydd bod y trosglwyddiad o B i C yn un dilys. Rydym yn cytuno gyda'r casgliad a ddaethpwyd iddo yn achos y gyfraith bod rhaid gallu cywiro'r gofrestr yn erbyn C. Fel arall, gadewir A - dioddefwr diniwed o weithgareddau'r twyllwr - heb y tir nac indemniad. Mae hynny'n dal i adael rhagor o gwestiynau: a ddylai C gadw'r tir gydag A yn cael indemniad neu a ddylid dychwelyd y tir i A gan adael C gydag indemniad? A ddylai faint o amser sydd wedi mynd heibio ers y twyll wneud gwahaniaeth?

<sup>23</sup> Pennod 13.

1.42 Yn ein Papur Ymgynghori, rydym yn nodi pedwar amcan y dylid eu cyflawni wrth ateb y cwestiwn anniddymoldeb. dylai'r ddeddfwriaeth ddarparu eglurder; dylai fod pwynt pan ddarperir terfynoldeb fel nad oes dim cwestiwn o berchennog cofrestredig yn colli ei deitl ef neu ei theitl hi; dylai'r rheolau alluogi ar gyfer sensitifrwydd o ran ffeithiau er mwyn pennu pa barti sy'n cael y tir a pha un sy'n cael indemniad. a dylai'r gofrestr fod yn ddibynadwy, sy'n golygu bod rhaid bod indemniad digonol ar gael i'r parti (neu'r partïon) sy'n colli oherwydd bod y gofrestr yn anghywir. Rydym yn darparu set o gynigion yr ydym yn credu y byddant yn rhoi cydbwysedd i'r amcanion. Nid yw'n cynigion yn ceisio darparu ateb cyflawn ym mhob achos; golyga'r angen am sensitifrwydd o ran ffeithiau a'r amgylchiadau ffeithiol a chymhleth ble mae'r cwestiynau o anniddymoldeb yn codi bod rhywfaint o ddisgresiwn yn briodol. Ond bydd ein cynigion yn galluogi i ddatrysiadau gael eu dyfeisio ym mhob sefyllfa heb adael unrhyw faterion o egwyddor heb eu datrys.

1.43 Ymhlith nodweddion allweddol ein cynigion mae:

- (1) Ble mae enw'r perchennog cofrestredig yn cael ei dynnu (neu ei hepgor) o'r gofrestr ar hap (A yn ein hesiampl), yna dylid pwysu'r gyfraith o blaid dychwelyd y tir iddo ef neu iddi hi.
- (2) Fodd bynnag, rydym yn cynnig cadw'r diogelwch mae'r gyfraith gyfredol yn ei roi i'r perchennog cofrestredig mewn meddiant wrth bennu pwy ddylai gadw'r tir. Ers tro mae cyfraith Lloegr wedi gweld meddiant fel dynodiad o bwy sydd angen neu bwy sy'n rhoi'r gwerth uchaf ar dir yng nghyd-destun cwestiynau anniddymoldeb.
- (3) Rydym yn cynnig cyflwyno "stop hir" sy'n golygu'n gyffredinol na ddyddai'r gallu i gywiro'r gofrestr fod ar gael bellach ar ôl deng mlynedd. Mae'r prif eithriadau i'r stop hir hwn yn codi: (a) pan mae'r person a gafodd ei enw wedi'i dynnu neu ei hepgor o'r gofrestr yn dal mewn meddiant; neu (b) pan roedd y perchennog cofrestredig wedi achosi neu gyfrannu at y camgymeriad trwy dwyll neu ddiffyg gofal iawn. Ni fyddai gweithrediad y stop hir, fodd bynnag, yn effeithio ar allu parti i hawlio indemniad.
- (4) Rydym yn gwneud cynigion i sicrhau ble fod arwystl (morgais) yn cael ei gofrestru ar hap (er enghraifft, oherwydd bod yr arwystl wedi'i ffugio) neu'n cael ei warantu gan berchennog cofrestredig a oedd ei hun wedi cofrestru ar hap, yna ni ddylai'r sawl a gofrestrodd yr arwystl allu gwrthwynebu cywiriad y gofrestr, ond dylid ei gyfyngu i dderbyn indemniad. Ystyriwn bod y cynnig hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod diddordeb y sawl a gofrestrodd yr arwystl yn ariannol yn unig.

- 1.44 Yn hanfodol i weithrediad cyson ag egwyddorol y warant o deitl mae'r syniad bod yr holl gwestiynau o anniddymoldeb yn cael eu hateb trwy gyfeirio at y ffactorau a amlinellir yn LRA 2002 sy'n llywodraethu'r amgylchiadau pan na ellir cywiro'r gofrestr. Yn fuan cyn i'r Bil Cofrestru Tir a ddaeth yn LRA 2002 dderbyn Cydsyniad Brenhinol, fe soniodd penderfyniad gan y Llys Apêl o dan Ddeddf Cofrestru Tir 1925<sup>24</sup> am y posibilrwydd o gwestiynau anniddymoldeb yn cael eu pennu gan ffactorau eraill: naill ai trwy gyfraith ymddiriedolaethau; neu drwy gydnabyddiaeth o'r hawl statudol i geisio cywiriad o'r gofrestr fel hawl eiddo sydd, mewn rhai amgylchiadau, yn golygu bod yr hawl yn fuddiant blaenaf. Ers hynny datganwyd bod y penderfyniad hwnnw yn anghywir mewn perthynas â'r gweithrediad o'r gyfraith ymddiriedolaethau. Mae ei driniaeth o'r hawl statudol i gywiro fel bod yn gymwys i fod yn ddiddordeb blaenaf, fodd bynnag, wedi cael ei chadarnhau.<sup>25</sup> Rydym yn cynnig dros dro y na ddylai'r hawl statudol i geisio cywiriad o'r gofrestr fod yn gymwys i fod yn fuddiant blaenaf. Mae'r cynnig hwn yn sicrhau bydd yr holl gwestiynau o anniddymoldeb yn cael eu hateb trwy gyfeirio at y meini prawf statudol sydd wedi cael eu dyfeisio'n benodol i bennu canlyniad priodol achosion o'r fath.
- 1.45 Yn ein Papur Ymgynghori rydym hefyd yn ystyried agweddau eraill o weithredu darpariaethau cywiro LRA 2002. Yn benodol, rydym yn trafod defnydd y darpariaethau i ddiddordebau eilradd mewn tir fel y'u gelwir<sup>26</sup> a'r mater a ddylai cywiriad weithredu wrth edrych yn ôl.

### **Indemniad**

- 1.46 Mae darpariaeth ar gyfer indemniad yn nodwedd gyffredin o systemau cofrestru tir<sup>27</sup> ac yn glasurol fe'i disgrifir fel yr "egwyddor yswiriant". Mae'r egwyddor yn esbonio'r syniad oherwydd bod angen i bobl ddibynnu ar y gofrestr, os dangosir bod y gofrestr yn anghywir, mae'r sawl sy'n dioddef colled yn cael ei ddigolledu. Mewn sawl ffordd, mae "yswiriant" yn gyffelybiaeth dda am atebolrwydd y Gofrestrfa Tir. Unwaith bod gweithred wedi cael ei chofrestru, mae'r risg - er enghraifft, bod y weithred wedi cael ei sicrhau trwy dwyll - yn pasio i'r Gofrestrfa Tir. Yn ein hesiampl ym mharagraff 1.39 uchod, cyn gynted ag i B gofrestru, mae'r Gofrestrfa Tir yn atebol ar gyfer y colledion mae A neu C (ar ôl hynny) yn mynd iddynt oherwydd bod y Gofrestrfa Tir yn derbyn y risg bod y trosglwyddiad o A i B yn dwyllodrus. Mae A neu C (pa bynnag barti sydd ddim yn cadw'r tir) yn gallu hawlio indemniad oddi wrth y Gofrestrfa Tir, sy'n atebol fel yswiriwr i'w ddefnyddio fel man cychwyn. Yna mae gan y Gofrestrfa Tir hawliau statudol o ddigolledu sy'n ei alluogi mewn rhai amgylchiadau i adfer y swm a dalwyd o'r parti sydd ar fai.

<sup>24</sup> *Malory Enterprises Ltd v Cheshire Homes (UK) Ltd* [2002] EWCA Civ 151, [2002] P 216.

<sup>25</sup> *Swift 1<sup>st</sup> v Chief Land Registrar* [2015] EWCA Civ 330, [2015] P 602.

<sup>26</sup> Term a ddefnyddir i ddisgrifio hawliau eiddo sy'n cael eu gwarantu allan o hawl uwchraddol, megis prydles sy'n cael ei warantu allan o rydd-ddaliad.

<sup>27</sup> Pennod 14.

- 1.47 Mewn rhai sefyllfaoedd, fodd bynnag, mae atebolrwydd y Gofrestrfa Tir yn ymestyn y tu hwnt i yswiriwr safonol. Yn benodol, does dim uchafswm ar atebolrwydd y Gofrestrfa Tir. Tra bod y gronfa indemniad yn cael ei darparu trwy ffioedd a delir i'r Gofrestrfa Tir, yn y pen draw caiff ei warant gan y Wladwriaeth ac mae potensial am golledion trychinebus. Pan ddyfeisiwyd y rheolau indemniad presennol yn 1987, pris cartref ar gyfartaledd yn y DU oedd ychydig dros £43,000. Heddiw, mae'r cyfartaledd ychydig yn llai na £194,000. Un o'r cwestiynau rydym yn codi yn ein Papur Ymgynghori yw a ddylid gosod uchafswm. Nid ydym yn argyhoeddedig y byddai'n briodol gwneud hynny. Byddai angen i unrhyw uchafswm a osodwyd fod ar lefel ddigon uchel i sicrhau bod y rhan fwyaf o'r ceisiadau dal yn cael eu cynnwys, er mwyn bodloni dibenion y cynllun indemniad. Byddai bodolaeth uchafswm, fodd bynnag, yn cynrychioli newid arwyddocaol ym mholisi tuag at yr indemniad.
- 1.48 Mae darpariaeth indemniad yn rhan hanfodol o'r system cofrestru tir, ond yr amcan yn y pen draw yw atal twyll rhag digwydd yn y lle cyntaf. Un o bryderon y gyfraith gyfredol yw er bod y Gofrestrfa Tir yn cario'r risg o weithrediadau unwaith iddynt gael eu cofnodi ar y gofrestr, nid yw'r Gofrestrfa Tir yn y sefyllfa orau i ganfod sefyllfaoedd o dwyll. Mae'n bosib na fydd y rhai sydd mewn gwell sefyllfa - megis trosglwyddwyr eiddo a benthycwyr morgeisi - â'r cymhelliant i ddatblygu arfer gorau oherwydd ni fyddant o reidrwydd yn dwyn y gost. Wrth gwrs, mae mwyafrif helaeth y trosglwyddwyr eiddo a benthycwyr morgeisi yn cynnal eu busnes mewn modd proffesiynol ac yn arfer diwydrwydd dyledus yn eu holl drafodion gyda thir. Rydym yn ystyried a ddylid gwneud unrhyw ddiwygiadau er mwyn sicrhau bod goblygiadau ariannol twyll yn cwmpo ar y lleiafrif sy'n methu gwneud hynny, fel modd o annog arfer gorau. Yn benodol, rydym yn gofyn a ddylid gwella dyletswydd gofal sydd gan drosglwyddwyr eiddo i'r Gofrestrfa Tir mewn perthynas â cheisiadau maen nhw'n eu gwneud ac os dylid cyflwyno dyletswydd gofal statudol.
- 1.49 Mae twyll hunaniaeth yn bryder penodol yng nghyd-destun tir cofrestredig. Rydym felly'n gwahodd barn ar ddiwygiadau penodol gyda'r nod o ganfod ac atal y math hwn o dwyll. Ar hyn o bryd, gall drosglwyddwyr eiddo fod yn destun cyfarwyddyd gwahanol ar ba gamau dylid eu cymryd i ddilysu hunaniaeth person, yn dibynnu a yw'r trosglwyddwr eiddo yn gyfreithiwr ai peidio. Rydym yn gofyn a ellir rhesymoli'r gofynion cyfredol. Rydym hefyd yn gofyn am farn ar sut allai'r system cofrestru tir gynnwys gwiriadau hunaniaeth mwy effeithiol.
- 1.50 Yn olaf, rydym yn ystyried a ddylid gwneud darpariaethau penodol mewn perthynas â morgeisi. Ar hyn o bryd, nid yw'r cynllun indemniad yn gwahaniaethu rhwng hawl wyr gwahanol. Mae gan unrhyw barti sy'n dioddef colled mewn amgylchiadau sy'n denu indemniad hawl i wneud cais. Byddai felly'n gam sylweddol i wneud darpariaeth benodol ar gyfer un categori o ymgeisydd. Ond mae'n gam sydd wedi cael ei gymryd mewn rhai awdurdodaethau ac rydym yn amau a ddylid mabwysiadu'r un dull o weithredu yma.
- 1.51 Rydym yn ymwybodol, fodd bynnag, o bwysigrwydd benthycu morgeisi i'r farchnad dai. Er enghraifft, mae perchnogaeth cartrefi'n ddibynnol ar fod morgeisi ar gael, ac mae galluogi pobl i brynu eu cartrefi eu hunain wedi bod yn rhan ganolog o bolisi tai llywodraethau olynol. Yng nghyd-destun morgeisi, gallai i indemniad fod ar gael gyflawni amcan penodol o hwyluso gweithrediad y farchnad forgeisi.

- 1.52 Rydym eisiau deall effaith cynigion sy'n cyfyngu'r amgylchiadau ble mae'r sawl sy'n cael morgeisi'n gallu hawlio indemniad, ac felly mae ein Papur Ymgynghori yn cynnwys galwad am dystiolaeth gan ymgynghoreion ar arwyddocâd y cynllun indemniad i benderfyniadau benthycyca. Mae'r papur hefyd yn trafod goblygiadau naill ai cael gwared ar allu'r sawl sy'n cael morgais i gael indemniad oddi wrth y Gofrestrfa Tir mewn amgylchiadau penodol, neu osod dyletswydd statudol benodol ar y sawl sy'n cael morgais i wirio hunaniaeth y benthycwyr.
- 1.53 Rydym yn ymwybodol yn ein hadolygiad o LRA 2002 bod unrhyw gynigion i newid gweithrediad darpariaethau indemniad yn debygol o fod yn ddadleuol. Mae'n bosib bydd tueddiad naturiol i wrthod unrhyw awgrymiad y dylid culhau cwmpas y cynllun indemniad. Fel yr ydym wedi esbonio, yn ystod cyfnod ein gwaith ar y Papur Ymgynghori hwn, mae cyhoeddiadau gan Ganghellor y Trysorlys wedi dynodi y byddai'r Llywodraeth yn ymgynghori ar symud gweithrediadau'r Gofrestrfa Tir i mewn i'r sector preifat. Cyhoeddwyd dogfen ymgynghori'r Llywodraeth ar 24 Mawrth 2016, ar ôl i'r polisi dros dro yn ein Papur Ymgynghori gael ei gwblhau. Yn erbyn cefndir cyhoeddiadau blaenorol y Llywodraeth, roedd eisoes yn anochel y byddai'r drafodaeth o indemniad yn destun archwiliad penodol. Serch hynny, mae gweithrediad cynllun indemniad yn amlwg yn cwmpo o fewn cwmpas ein harolwg annibynnol o LRA 2002 ac rydym yn ystyried bod adolygiad o'r cynllun yn briodol, beth bynnag fo unrhyw symud posib o weithrediadau'r Gofrestrfa Tir i mewn i'r sector preifat. Nid ydym yn amau sail hanfodol indemniad, ond rydym yn galw am dystiolaeth ac am farn oddi wrth ein hymgynghoreion ar ei ddatblygiad posib yn y dyfodol.

### **TROSGLWYDDO EIDDO ELECTRONIG**

- 1.54 Mae LRA 2002 yn darparu'r fframwaith i greu model trosglwyddo eiddo electronig uchelgeisiol.<sup>28</sup> Mae'r Ddeddf yn rhagweld y bydd pob agwedd o drosglwyddo eiddo yn digwydd yn electronig ac y bydd creu a chofrestru buddiannau yn digwydd ar yr un pryd. Nid oedd LRA 2002 yn darparu darpariaethau deddfwriaethol manwl ar gyfer cyflwyno trosglwyddo eiddo electronig, ond roedd yn darparu'r fframwaith ac yn cynnwys pŵer hyblyg o ran creu rheolau.
- 1.55 Ers deddfu LRA 2002, mae nifer o gamau arwyddocaol tuag at drosglwyddo eiddo wedi cael eu cymryd. Fodd bynnag, nid oes system trosglwyddo eiddo electronig sy'n rhoi'r model a ragwelwyd yn LRA 2002 wedi cael ei datblygu ac yn 2011 fe ohiriodd y Gofrestrfa Tir y datblygiad o drosglwyddo eiddo electronig.
- 1.56 Mae'n amlwg ar hyn o bryd bod nifer o rwystrau ymarferol yn sefyll o flaen system trosglwyddo eiddo electronig sy'n galluogi cwblhau a chofrestru buddiant ar yr un pryd, (y model a ragwelwyd a chaniatawyd gan LRA 2002). Rydym yn ystyried y dylai gwblhau a chofrestru ar yr un pryd parhau fel amcanion trosglwyddo eiddo electronig, ond rydym wedi dod i'r casgliad ei fod ddim yn ymarferol i symud yn uniongyrchol i fodel o'r fath o drosglwyddo eiddo yn seiliedig ar bapur.

<sup>28</sup> Pennod 20.

- 1.57 Er mwyn i drosglwyddo eiddo electronig ddod yn realiti ymarferol, credwn fod angen camu yn ôl o'r amcan gwreiddiol. O brofiad awdurdodaethau eraill, credwn y byddai cael gwared ar y gofyniad i gwblhau a chofrestru ar yr un pryd yn agor llwybrau newydd er mwyn datblygu trosglwyddo eiddo electronig. Rydym yn cynnig dros dro y dylid cael gwared ar y gofyniad i gwblhau a chofrestru ar yr un pryd o LRA 2002. Rydym hefyd yn ystyried y broses gyfreithiol y dylid ei defnyddio i gyflwyno trosglwyddo eiddo electronig, ac yna sut gellir gwneud penderfyniadau i gael gwared ar drosglwyddo eiddo yn seiliedig ar bapur dros dro. Ar ben hynny, rydym yn gwneud cynigion i sicrhau bod gorgyrraedd - proses ble mae buddiannau penodol mewn tir (diddordebau buddiol o dan ymddiriedolaeth) yn cael eu tynnu o'r tir ac yn cael eu trosglwyddo i mewn i enillion gwerthiant - yn parhau i weithredu yng nghyd-destun trosglwyddo eiddo electronig.

### **MEDDIANT GWRTHGEFN**

- 1.58 Roedd gweithrediad meddiant gwrthgefn neu "sgwatio" ar dir cofrestredig yn destun diwygiad arwyddocaol yn LRA 2002.<sup>29</sup> Yn benodol, gan adlewyrchu'r syniad o ddod i feddiant o deitl trwy gofrestru, fe gafodd y gallu i feddiannwr gwrthgefn gael gafael ar deitl i dir cofrestredig trwy berchnogaeth yn unig ei dynnu o'r Ddeddf. Yn hytrach, fe gyflwynodd y Ddeddf weithdrefn gwbl newydd sy'n galluogi i berson sydd wedi bod mewn meddiant gwrthgefn o dir am ddeng mlynedd wneud cais i ddod yn berchennog cofrestredig y tir. Os yw'r cais yn llwyddiannus, yna mae teitl y perchennog cofrestredig yn cael ei drosglwyddo i'w meddiannwr gwrthgefn. Pan mae cais yn cael ei wneud, mae rhybudd yn cael ei roi i'r perchennog cofrestredig (a phartion penodol eraill, gan gynnwys deiliad arwystl cofrestredig) sy'n gallu gwrthwynebu'r cais. Os caiff y cais ei wrthwynebu, yn gyffredinol mae'n cael ei wrthod ac mae'r perchennog cofrestredig yn cael dwy flynedd i gyflwyno trafodion cyfreithiol meddiant yn erbyn y perchennog cofrestredig. Os, fodd bynnag, bod cais yr ymgeisydd yn cwmpo o fewn un o dri "amod", bydd y perchennog cofrestredig yn cael ei gofrestru yn berchennog er bod y cais yn cael ei wrthod.
- 1.59 Mae gweithrediad y weithdrefn hon mewn perthynas â cheisiadau meddiant gwrthgefn o arwyddocâd ymarferol sylweddol. Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn ystyried a oes agweddau o'r weithdrefn y gellir eu gwella neu'u hegluro, gan gynnwys y tri amod pan mae meddiannwr gwrthgefn yn gallu cael ei gofrestru er gwaethaf gwrthwynebiad. Nid ydym, fodd bynnag, yn cynnig unrhyw newidiadau sylfaenol i'r fframwaith sy'n llywodraethu ceisiadau neu i'r polisi a arweiniodd i'r newidiadau a gyflwynwyd gan LRA 2002.
- 1.60 Rydym hefyd yn gwneud cynigion amodol gyda'r bwriad o egluro'r berthynas rhwng y weithdrefn o dan LRA 2002 a'r gyfraith gyffredinol o feddiant gwrthgefn.

<sup>29</sup> Pennod 17.



## **AWDURDODAETH TRIBIWNLYS**

- 1.61 Un o'r datblygiadau arloesol a gyflwynwyd gan LRA 2002 oedd creu swyddfa Dyfarnwr i Gofrestrfa Tir EM i ddarparu fforwm gwbl annibynnol ar gyfer dyfarnu anghydfodau cofrestru tir.<sup>30</sup> Mae swyddogaethau'r Dyfarnwr wedi pasio i Adran Cofrestru Tir Siambr Eiddo'r Tribiwnlys Haen Gyntaf. Mae'r Tribiwnlys (fel ei ragflaenydd) yn gweithredu'n bennaf i bennu anghydfodau sy'n deillio o geisiadau a wneir i'r Gofrestrfa Tir nad sy'n gallu cael eu datrys trwy gytundeb. Yn gyffredinol mae anghydfodau'n cael eu cyfeirio at y Tribiwnlys gan y Gofrestrfa Tir.
- 1.62 Yn ein Papur Ymgynghori rydym yn ystyried awdurdodaeth y Tribiwnlys pan mae gwrthwynebiad yn cael ei gyflwyno mewn perthynas â chais i bennu ffin o dan adran 60(3) o LRA 2002.<sup>31</sup> Fe ystyriwyd awdurdodaeth y Tribiwnlys yn y maes hwn yn ddiweddar gan yr Uwch Dribiwnlys.<sup>32</sup> Daeth yr Uwch Dribiwnlys i'r casgliad, yn seiliedig ar ffeithiau'r achos penodol, wrth ddarganfod y dylid gwrthwynebu'r cais i bennu ffin oherwydd bod y cynllun yn anghywir, nad oedd gan y Tribiwnlys yr awdurdodaeth i benderfynu ble roedd y ffin yn gorwedd.
- 1.63 Nid yw goblygiadau llawn penderfyniad yr Uwch Dribiwnlys- ac i ba raddau y mae gan y Tribiwnlys yr awdurdodaeth i benderfynu union leoliad y ffin ar ôl derbyn cyfeiriad o dan adran 60(3) - yn glir. Yn dros dro rydym yn cynnig, ar ôl derbyn cyfeiriad o dan adran 60(3), y dylai fod gan y Tribiwnlys bŵer statudol penodol i bennu ble mae ffin yn gorwedd. Rydym o'r farn y bydd y polisi hwn yn gostwng ymglyfreitha maith rhwng cymdogion, yn lleihau'r straen ac anghyfleustra i bartïon ynghyd â lleihau'r gost i'r partïon, y llysoedd a'r tribiwnlysoedd.
- 1.64 Ar ben hynny, rydym yn gwahodd safbwyntiau o ran a ddylai'r Tribiwnlys gael pŵer statudol penodol mewn achosion sy'n cael eu cyfeirio ato mewn dau fater arall: yn gyntaf, i bennu pa ddatrysiad dylid ei dyfarnu i berson i fodloni cais i rwystr perchnogol;<sup>33</sup> ac yn ail i bennu graddau buddiant buddiol person o dan ymddiriedolaeth.

## **EFFAITH DIWYGIO**

- 1.65 Gofynnwn i ymgynghoreion rannu gyda ni eu profiadau o weithrediad y gyfraith gyfredol yn ymarferol ac unrhyw anawsterau y mae wedi dod ar eu traws, gan gynnwys manylion o'r amser a'r costau sy'n gynnwysedig wrth gydymffurfio â'r gyfraith. Rydym hefyd yn gofyn i ymgynghoreion rannu eu barn ar effaith ein cynigion dros dro am ddiwygiad ac a byddent yn arwain at arbedion costau, neu gostau ychwanegol.

<sup>30</sup> Pennod 21.

<sup>31</sup> Mae ffiniau mewn tir cofrestredig yn ffiniau cyffredinol oni bai eu bod wedi cael eu pennu. Rydym yn trafod y rheol ar ffiniau cyffredinol ym Mhennod 15.

<sup>32</sup> *Murdoch v Amesbury* [2016] UKUT 3 (TCC).

<sup>33</sup> Mae rhwystr perchnogol yn egwyddor deg ble mae person yn cael gafael ar gais yn erbyn perchennog ystâd, a allai arwain at greu hawliau yn y tir o blaid y person hwnnw.

## **YMATEB I'R YMGYNGHORIAD**

- 1.66 Mae'r Papur Ymgynghori, y crynodeb hwn a ffurflen ymateb ddewisol ar gael ar ein gwefan ar <http://www.lawcom.gov.uk/project/updating-the-land-registration-act-2002/>. Gwahodddwn ymatebion i'r ymgynghoriad erbyn 30 Mehefin 2016.
- 1.67 Os hoffech ymateb i unrhyw un o'r cynigion a chwestiynau yn y Papur Ymgynghori, neu bob un ohonynt, gofynnir ichi anfon eich ymateb:
- (1) ar e-bost i [propertyandtrust@lawcommission.gsi.gov.uk](mailto:propertyandtrust@lawcommission.gsi.gov.uk); neu
  - (2) yn y post i Jennifer Boddy, Law Commission, 1st Floor, Tower, Post Point 1.53, 52 Queen Anne's Gate, Llundain SW1H 9AG.
- 1.68 Os byddwch yn anfon eich sylwadau trwy'r post, byddai'n ddefnyddiol, ble fo'n bosib, pe gallech hefyd eu hanfon yn electronig (er enghraifft, ar e-bost i'r cyfeiriad uchod, mewn unrhyw fformat cyffredin).
- 1.69 Am ragor o wybodaeth am sut mae Comisiwn y Gyfraith yn cynnal eu hymgyngoriadau, a'n polisi ar gyfrinachedd ymatebion ymgynghoreion, edrychwch ar dudalen iii o'r Papur Ymgynghori.

31 Mawrth 2016