9. Asedau

9.3 Tir

Mae materion sy'n berthnasol i eiddo a defnydd tir yn hynod o gymhleth. Fodd bynnag, mae'n bwysig fod gan fudiadau gwirfoddol ddealltwriaeth sylfaenol o'r materion cyfreithiol, rheolaethol ac ymarferol sy'n perthyn iddynt.

Gall y derminoleg fod yn ddryslyd, yn enwedig gan fod termau'n cael eu cam-ddefnyddio. Gall 'eiddo' feddwl yr holl sbectrwm, ond yn fwy manwl, dylid ei ddosbarthu fel:

- **eiddo real (real property)** - tir rhydd-ddaliol
- **meddiannau real (chattels real**) - diddordeb prydles yn y tir
- **meddiannau personol (chattels personal)** - eiddo ffisegol heblaw tir rhydd-ddaliol
- **'choses in action' -** asedau anghyffwrddadwy megis arian.

Perchnogaeth tir a daliadaeth

Y prif hawliau tir yw:

- **Rhydd-ddaliol -** dyma'r hawl mwyaf sylfaenol i'r tir, yn rhoi hawl llawn i eiddo a pherchnogaeth. Fodd bynnag, gall tir rhydd-ddaliol gael nifer o gyfyngiadau ac ymrwymiadau megis hawddfraint a chyfamodau. Gall hawl perchnogaeth tir heb ei gofrestru gael ei golli drwy **feddiant gwrthgefn** (gweler isod).
- **Les** - dyma berthynas cytundebol sy'n rhoi hawl cyfyngedig i'r tenant i feddiannu tir am arian (y rhent) am gyfnod penodedig (y tymor) neu olyniaeth o gyfnodau, gyda'r hawl i adennill meddiant y tir ar ddiwedd y tymor (y rifersiwn). Tra bod y les yn gosod allan termau'r berthynas, mae yna ddarpariaethau eraill sy'n gymwys, yn enwedig rhai les busnes (gweler isod).

  Mae'n bwysig i fod yn ymwybodol o'r gwahaniaeth rhwng **Les** a **Thenantiaeth.** Les yw tymor mwy na 3 mlynedd, a llofnodir y les fel gweithred. Mae cytundeb Tenantiaeth yn cyfeirio at dymor sy'n llai na 3 mlynedd heb dalu premiwm, ac felly nid yw'n weithred, a gall fod yn ffurf cytundeb anffurfiol ysgrifenedig neu ar lafar.
- **Trwydded -** Mae hwn yn wahanol i les / tenantiaeth am nad yw'n creu ystâd gyfreithiol yn y tir neu'n cyflwyno meddiant unigryw, ond yn hytrach yn gytundeb i ddefnydd yr eiddo neu'r tir. Weithiau mae yna ddryswch ynglŷn â gwir natur pryniant bach ad hoc, er enghraifft pan hurir ystafell reolaidd mewn neuadd bentref, ond os nad oes yna feddiant unigryw, a thermau megis 'tenantiaeth' a 'rhent' ar goll, nid yw'r daliwr trwydded yn mwynhau hawliau meddiant tu hwnt i'r hyn a nodir yn y drwydded.

Mae tenantiaeth a les yn cymryd amryw ffurf, gan gynnwys : *cyfnodol; statudol; yn ôl ewyllys;* a *gyda chaniatâd.* Gall les gael ei drosglwyddo i barti arall a thrwy'r hyn, bydd holl gyfrifoldebau i'r rhydd-ddeiliad yn cael eu trosglwyddo i'r tenant newydd am weddill y tymor. Gellir creu **dan les** ble mae tenant yn dal yn atebol i'r rhydd-ddeiliad yn ôl y prif les, ond yn creu les llai gyda thenant a elwir yn **is-denant,** sy'n meddiannu'r safle am derm yr is-les. Bydd y trafodion yma yn amodol ar delerau penodol yn y les, ac yn mynnu caniatâd y rhydd-ddeiliad.

Cofrestru

Rhaid cofrestru'r canlynol gyda'r **Gofrestrfa Tir** o fewn dau fis - trafodion rhydd-ddaliol, lesau dros 7 mlynedd a rhai trafodion eraill megis codi tâl am dir a chaniatáu hawddfraint. Nid yw cofrestru yn darparu prawf teitl, ond bydd methiant i gofrestru yn meddwl colled hawliau perthnasol. Ers y Ddeddf Cofrestru Tir 2002, bu'n haws i gofrestru teitl tir anghofrestredig ar sail wirfoddol - bydd hyn yn help i warchod yn erbyn hawliau meddiant gwrthgefn ble mae trydydd parti wedi dal eiddo tir anghofrestredig am 12 mlynedd. Ble bynnag y cofrestrir teitl, gellir gwneud cais sgwatiwr ar ôl 10 mlynedd, ond gellir ei wrthsefyll gan ddefnyddio dull gweithredu a gyflwynir yn y Ddeddf. Mae'r Gofrestrfa Tir yn cynnig disgownt ffi i annog cofrestru gwirfoddol, yn enwedig os oes sawl darn o dir i'w cofrestru.

Mae meddiant tir a'i ddefnydd yn y sector gwirfoddol yn amrywiol dros ben, o swyddfeydd, adeiladau cymunedol, cyfleusterau preswyl, lleoliadau perfformio, siopau elusen, defnydd hamdden, prosiectau cadwraeth ac amgylchfydol. Gellir caffael y tir ar gyfer defnydd uniongyrchol neu fuddsoddi, ac mae yna reolau penodol ar gyfer trafodion tir elusen.

Mae cyfarwyddyd cyffredinol ar feddiant a defnydd adeiladau ar gael yn ein taflen wybodaeth, *9.1 Adeiladau,* ac ar faterion perthnasol yswiriant yn ein taflen wybodaeth *2.11 Yswiriant*.

Dal teitl y tir

Cydnabyddir cwmni i gael personoliaeth cyfreithiol arbennig, ac felly, caiff ddal eiddo a chytundebau yn ei enw ei hun. Nid yw hyn yn wir am ymddiriedolaethau a sefydliadau anghorfforedig ble mae unigolion - fel arfer aelodau'r corff llywodraethol - neu gyrff penodol yn dal tir ac yn trafod ar ran y mudiad:

- **Ymddiriedolwyr daliannol -** dim ond un rôl sydd ganddynt - dal teitl yr eiddo ar gyfer y corff llywodraethol, yn ôl y ddogfen lywodraethol. Gall unigolion, corfforaeth neu'r Ceidwad Swyddogol weithredu fel yma. Fodd bynnag, yn annhebyg i Ymddiriedolwyr Ceidwadol (gweler isod), does dim rhaid iddynt weithredu yn ôl Deddf Ymddiriedolwr Gwladol 1906. Gall aelodau'r corff llywodraethol fod yn ymddiriedolwyr daliannol.
- **Ymddiriedolwr Ceidwadol -** dyma gorff corfforaethol sy'n dal buddsoddiadau a thir ar ran mudiadau yn ôl pwerau'r Ddeddf Ymddiriedolwr Gwladol 1906, adran 14. Yn nodweddiadol, byddai hwn yn ymddiriedolwr Cyhoeddus, Ceidwad Swyddogol ar gyfer Elusennau neu ryw gorff corfforaethol arall, megis banc, cwmni yswiriant

neu awdurdod lleol. Mae hawl ganddynt i godi tâl ac mewn achos elusennau, tra bod pŵer cyffredinol i apwyntio ceidwadwr, rhaid i'r ddogfen lywodraethol gael pŵer penodol i ganiatáu taliad. Cyfyngir ymddiriedolwyr ceidwadol i ddal teitl cyfreithiol i eiddo, gan dderbyn incwm o'r asedau a rhoi incwm i'r mudiad. Rhaid iddynt weithredu ar gyfarwyddiadau'r corff llywodraethol.

Trafodion tir elusen

Gall mudiadau di-elusen brynu a gwaredu tir yn y ffordd arferol, yn amodol ar unrhyw ofynion neu gyfyngiadau yn y ddogfen lywodraethol, ond mae cyfyngiadau arbennig yn gymwys i elusennau.

Prynu tir elusen
Mae hawl gan elusen brynu tir cyn belled â bod y pŵer yna yn y Ddogfen Lywodraethol. Os nad oes, dylid ystyried newid y Ddogfen, ond gall elusennau ddibynnu ar rai pwerau statudol.
Gall elusennau anghorfforedig ddefnyddio:

- Deddf Ymddiriedolaethau Tir ac Apwyntio Ymddiriedolwyr 1996 (Deddf 96) - adran 6, os ydynt yn berchen ar dir yn barod - nid ellir gwrthwneud hwn gan y Ddogfen Lywodraethol, neu
- Deddf Ymddiriedolwyr 2000, adran 8, a ellir ei ddefnyddio hyd yn oed os nad yw'r elusen yn berchen ar dir - gellir gwrthwneud hyn gan y Ddogfen Lywodraethol.

Cynhwysir pŵer elusen corfforedig i brynu tir ym Memorandwm y Sefydliad.

Mae ymddiriedolwyr elusennau anghorfforedig yn amodol ar y *Ddyletswydd Gofal* a nodir yn adran 1 o'r **Ddeddf Ymddiriedolwyr 2000** (Deddf 2000) wrth brynu tir, sydd angen ymddiriedolwyr: i ymarfer y fath ofal a sgil sy'n rhesymol dan yr amgylchiadau, gan edrych yn arbennig ar:
(a) unrhyw wybodaeth neu brofiad arbennig sydd ganddynt eu hunain, ac

(b) os ydynt yn gweithredu fel ymddiriedolwyr yng nghwrs busnes neu broffesiwn, unrhyw wybodaeth neu brofiad arbennig sy'n rhesymol ddisgwyl i'r person weithredu yng nghwrs y busnes neu'r proffesiwn hwnnw.

Os prynir tir fel buddsoddiad dylid rhoi ystyriaeth i bwerau buddsoddi'r elusen yn y Ddogfen Lywodraethol, ac mae adran 5 o'r Ddeddf 2000 yn gosod y fath ddyletswydd gofal sy'n mynnu bod ymddiriedolwyr yn cymryd cyngor buddsoddi da.

Mae'r Comisiwn Elusennau yn darparu cyfarwyddyd manwl yn ei gyhoeddiad, *Acquiring Land* (CC33)

Gwaredu tir elusen
Mae hwn yn mynnu ei ofynion arbennig ei hun yn ôl adrannau 36 i 40 o'r **Ddeddf Elusennau 1993** (a newidiwyd gan adran 27 o'r **Ddeddf Elusennau 2006** ynghylch morgeisi).
Delir gyda'r rhain yng nghyhoeddiad y Comisiwn Elusennau, *Disposing of Charity Land* (CC28).

Gall elusennau waredu'u tir os oes ganddynt y pŵer hynny yn y Ddogfen Lywodraethol. Os nad oes y fath bwerau ar gael, gall ymddiriedolwyr elusennau anghofrestredig ddibynnu ar adran 6 o'r Ddeddf 1996 uchod, a gan ymddiriedolwyr elusennau cofrestredig hefyd ddibynnu ar hwn os yw'r mudiad yn dal y tir fel ymddiriedolwr (neu fe fydd angen dibynnu ar bŵer Memorandwm y Mudiad).
Mae ymddiriedolwyr elusennau anghofrestredig yn amodol ar ddyletswydd gofal y Ddeddf 2000 uchod wrth waredu tir elusen (a dylai ymddiriedolwyr elusennau anghorfforedig ystyried eu hunain yn amodol ar hwn hefyd).

Ar gyfer y mwyafrif o elusennau sy'n gwaredu tir yn Lloegr a Chymru, rhaid edrych yn fanwl ar ofynion y Ddeddf Elusennau 1993. Os gwaredir i berson sy'n gysylltiedig â'r elusen, mae Trefn y Comisiwn Elusennau yn angenrheidiol, ond ym mwyafrif achosion eraill, mae'n bosib i'r ymddiriedolwyr ddilyn y dull a nodwyd i fodloni eu hunain mai'r termau gwaredu yw'r rhai gorau sydd ar gael. Yn y ddau achos, oni fod y gwarediad hyd at saith mlynedd o leiaf, bydd angen adroddiad a fydd yn bodloni Rheoliadau Elusennau 1992 (Adroddiadau Syrfëwr Cymwysedig). Rhaid i'r adroddiad yma gynnwys cyngor ai trwsio neu rannu'r eiddo yn ogystal â sut i hysbysebu'r gwaredu.

Gellir categoreiddio'r gofynion yma fel a ganlyn:

- **Gwaredu heb ganiatâd y Comisiwn Elusennau, a heb amodau arbennig** - mae hwn yn cynnwys gwaredu i elusennau eithriedig; trosglwyddiad teitl ar benodiadau ymddiriedolwyr newydd, a gwaredu tir y tu allan i Loegr a Chymru. Er nad oes amodau yn gymwys, bydd rhaid i'r ymddiriedolwyr weithredu'n ddoeth ac er lles yr elusen, a gellir penderfynu fod angen cyngor ar gyfer trosglwyddiad penodol.
- **Gwaredu gyda chaniatâd y Comisiwn Elusennau -** mae'r rhain yn benodol yn cynnwys gwaredu at 'bersonau cysylltiedig'. Y rhain yw ymddiriedolwyr, rhoddwyr, swyddogion, gweithwyr ac asiantwyr yr elusen, ynghyd â'u priod, teulu agos ac unrhyw gwmnïau a reolir ganddynt.
- **Gwaredu heb ganiatâd, ond gydag amodau arbennig** - bydd yr amodau yma yn dibynnu ar y math o drosglwyddiad, a gall fod mor syml â darparu datganiad addas yn y ddogfennaeth (megis wrth waredu at elusen arall). Gall ymddiriedolwyr gymryd cyngor ar les am saith mlynedd neu lai (ble na delir premiwm ac na sy'n gysylltiedig â pherson), gan berson sydd â'r arbenigedd angenrheidiol. Am bob gwarediad arall (gan gynnwys lesau dros 7 mlynedd), bydd angen adroddiad syrfëwr, fel y nodwyd uchod, a gall fod yna ganlyniadau difrifol am fethu cael adroddiad yn y ffurf gywir, neu ei ystyried neu gymeradwyo.

Gall gwaredu mathau arbennig o dir elusen godi nifer o gwestiynau cymhleth a chyfyngiadau cyfreithiol, yn enwedig os y'i dosbarthir fel:

- **tir gwaddol parhaol -** ble mae'n rhwymedig ar elusen i'w ddal yn barhaol dan dermau rhodd i genhedlu incwm, neu gwrdd â phwrpas penodol (gweler: *Expenditure and Replacement of Permanent Endowment* CC38),
- **tir arian parod neu ymarferol** - ble mae'r tir yn mynnu rôl ganolog yn nhrosglwyddiad amcanion yr elusen (gweler: *Disposal of Charity Interests in Property* OG54 B3), neu
- **dychweliad** - ble mae tir yr elusen a drosglwyddir dan ddeddfwriaeth benodol addysgol, gwyddonol neu eglwysig yn dychwelyd i'r trosglwyddydd gwreiddiol.

Cyfeirir y sefyllfa yma gan 'Reverter of Sites Act 1987' (gweler: *Reverter of Sites Act 1987* OG27).

Dylid chwilio am gyngor arbenigol yn yr amgylchiadau yma, a gellir darganfod cyfarwyddyd pellach yn y CC28 uchod.

Morgeisio tir elusen

Mae gan bob elusen bŵer ymhlyg i fenthyca i wella'i amcanion os nad yw'r Ddogfen Lywodraethol yn gwahardd hyn, ond gwell yw cael pŵer clir. Gall ymddiriedolwyr elusennau anghorfforedig ddibynnu ar adran 6(1) o Ddeddf 96, ble delir tir **eisoes.** Bydd gan elusennau corfforedig bŵer ym memorandwm y mudiad.

Mae ymddiriedolwyr elusennau anghorfforedig yn atebol i ddyletswydd gofal y Ddeddf 2000 uchod wrth forgeisio tir elusen (a dylai ymddiriedolwyr elusennau corfforedig fod yr un fath).

Mae Adran 27 o'r Ddeddf Elusennau 2006 wedi ymestyn y sefyllfaoedd ble gall elusennau forgeisio tir heb angen caniatâd y Comisiwn Elusennau neu'r llysoedd. Cyn belled â bod yr elusennau yn cymryd cyngor ysgrifenedig a nodwyd yn yr adran, gallant, heb ganiatâd, ganiatáu morgeisi i sicrhau ad-daliad grant, a chadarnhau rhyddhad mathau eraill o oblygiadau, yn ogystal â chadarnhau unrhyw fenthyciad, grant neu oblygiadau yn y dyfodol a ellir eu rhoi i'r benthyciwr, yn ogystal â'r benthyciad, grant neu oblygiad sydd dan ystyriaeth.

Gellir gweld cyfarwyddyd pellach yng nghyhoeddiad y Comisiwn Elusennau, *Borrowing and Mortgages* (OG22).

Treth Tir a Threth Stamp

Mae eiddo elusen wedi'i eithrio o rwymedigaeth Treth Tir a Threth Stamp - ble bydd mudiadau gwirfoddol di-elusen yn ei dalu yn y ffordd arferol. Mae hwn yn dreth hunan-asesu, ac nid yw eithriadau yn awtomatig; rhaid eu hawlio drwy gwblhau ffurflenni addas. Dim ond eithriad rhannol fydd ar gael pan ddefnyddir yr eiddo yn rhannol ar gyfer dibenion elusen (e.e. cyfleusterau gweinyddol), a'n rhannol ar gyfer dibenion eraill (e.e. unrhyw rannau a osodir i fusnesau neu lety). Rhaid i elusennau gwrdd â'r gofynion statudol i fod yn gymwys ar gyfer eithriad. Bydd methiant i gyflwyno'r ffurflenni o fewn 30 diwrnod wedi'r dyddiad cau yn golygu cosbau a thaliadau llog, a gall llenwi'r ffurflen yn anghywir neu'n anghyflawn (gan nodi unrhyw ddefnydd elusennol) arwain at dwyll.

Ffurfioldebau ynghylch tir elusen

- Mae datganiadau a thystysgrifau ymddiriedolwyr amrywiol yn ofynnol dan Ddeddf 1993 wrth brynu, gwaredu neu forgeisio tir elusen.
- Mae'n bwysig i restru'r partïon iawn i bob dogfen, megis yr ymddiriedolwyr sy'n dal yn bresennol (gweler isod), neu ddefnydd y gair 'elusen' ble mae cwmni yn rhan o ddogfen.
- Bydd angen gwahanol ffurfiau o weithrediad y dogfennau yn ddibynnol ar statws cyfreithiol y partïon yn y trafodion.

DS Ym mhob achos - dylid edrych ar y cyfarwyddyd uchod ar gyfer manylion pellach.

Tenantiaeth Busnes

Ble roddir les neu ble grëir tenantiaeth, ar gyfer pwrpas busnes y tenant, bydd **Adran II o'r 'Landlord and Tenant Act 1954** (Deddf 1954) yn gymwys. Golyga hyn ar ddiwedd y les, bydd hawl gan y tenant i aros yn y lleoliad ('dal trosodd') neu alw am les newydd ar yr un termau a'r hen les, ond am lefel y rhent, a ellir ei benderfynu yn y llys os nad yw'r partïon yn cytuno.

Ble bynnag mae tenant busnes yn dal trosodd, ni all y landlord ddod â'r denantiaeth i ben os nad yw wedi cyflwyno rhybudd fel y nodwyd yn adran 25 o'r Ddeddf 1954, gan ddangos dibyniaeth ar un o'r seiliau statudol cyfyngedig a nodwyd yn adran 30. Yn eu hanfod, mae'r rhain yn cynnwys:

1) sail 'tenant gwael' - er enghraifft, ble mae tenant wedi bod yn gwrthod talu rhent neu drwsio'r eiddo, a
2) sail 'iawndal' - er enghraifft, ble mae landlord wedi nodi bwriad i ddymchwel neu ail-ddatblygu'r eiddo, neu angen yr eiddo ar gyfer anghenion ei fusnes ei hun.

Heblaw bod yna doriad difrifol, mae'r llysoedd yn amharod i nodi meddiant yn seiliedig ar (1). Nodir meddiant fel arfer yn seiliedig ar (2), ac yn yr amgylchiadau yma, rhaid i'r landlord dalu iawndal i'r tenant yn seiliedig ar fformiwla arbennig.

Gall y landlord a'r tenant gytuno i eithrio darpariaethau 'sicrwydd deiliadaeth' y Ddeddf 1954. Gelwir y broses yma yn 'gontractio allan' ac mae'n gofyn i landlord osod rhybudd ar y tenant yn dweud na chymhwysir sicrwydd deiliadaeth. Rhaid gosod y rhybudd cyn creu'r denantiaeth, a chyn bod y tenant yn gytundebol barod i gymryd y denantiaeth. Rhaid i'r tenant arwyddo datganiad, cyn y cytundeb eto, sy'n cadarnhau ei fod yn deall na fydd y sicrwydd deiliadaeth yn cymhwyso i'r denantiaeth. Os rhoddir mwy na 14 diwrnod o rybudd gan y landlord, wedyn bydd y datganiad yn cael ei arwyddo gan y tenant, neu rywun arall a awdurdodwyd ganddo. Os roddir llai na 14 diwrnod (e.e. ble mae tenant angen defnyddio'r eiddo yn gyflym), rhaid i'r tenant dyngu datganiad statudol. Os dilynir y broses yma yn gywir, bydd y denantiaeth yn gorffen ar ddiwedd cyfnod y les, ac ni fydd gan y tenant unrhyw hawliau pellach ynghylch yr eiddo.

Amrywiol

- Gweler materion iechyd a diogelwch yn ein taflen wybodaeth, *2.1 Iechyd a Diogelwch.*
- Mae materion sy'n benodol ynghylch adeiladau yn ein taflen wybodaeth, *9.1 Adeiladau*.
- Nodir materion yswiriant yn ein taflen wybodaeth, *2.11 Yswiriant*.

Gwybodaeth bellach

CC33 Acquiring Land
CC28 Disposing of Charity Land
OG54 B3 Disposal of Charity Interests in Property
OG22 Borrowing and Mortgages
CC38 Expenditure and Replacement of Permanent Endowment
OG27 Reverter of Sites Act 1987
CC13 The Official Custodian for Charities' Land Holding Service
Charity Commission for England & Wales
Ffôn: 0845 3000 218
www.charity-commission.gov.uk

Land Registry, Wales Office
Tŷ Cwm Tawe
Phoenix Way, Llansamlet,
Abertawe, SA7 9FQ
Ffôn: 01792 355000
www.landregistry.gov.uk

Ymwadiad
Mae'r wybodaeth a ddarperir yn y daflen hon ar gyfer cyfarwyddyd yn unig. Nid yw'n amnewid am gyngor proffesiynol ac ni allwn dderbyn unrhyw gyfrifoldeb am golled o ganlyniad i unrhyw berson weithredu neu wrthod gweithredu arno.

Am rhagor o wybodaeth cysylltwch â

Cymdeithas Gwasanaethau Gwirfoddol Sir Benfro
36-38 Stryd Fawr, Hwlffordd, Sir Benfro, SA61 2DA
Elusen Gofrestredig *1063289*

Ffôn: 01437 769422 enquiries@pavs.org.uk
Ffacs: 01437 769431 www.pavs.org.uk

Cynhyrchwyd gan WCVA, Cynghorau Gwirfoddol Sirol a Chanolfannau Gwirfoddoli
Wedi ei ddiweddaru:25/08/2011

Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru
wcva
Wales Council for Voluntary Action

Ffôn: 0800 2888 329
www.wcva.org.uk