



**Comisiwn
y Gyfraith**
Diwygio'r gyfraith

Diweddaru Deddf Cofrestru Tir 2002 Crynodeb

**Comisiwn y Gyfraith Rhif 380 (Crynodeb)
24 Gorffennaf 2018**

PWYSIGRWYDD COFRESTRU TIR

1. Mae tir yn ased pwysig: i'r rhan fwyaf o bobl, y tir mae nhw'n berchen yw eu cartref, a'r peth mwyaf gwerthfawr sydd ganddynt. Mae system gofrestru tir effeithiol yn hanfodol i bawb sy'n berchen ar dir, boed y tir yn gartref, yn fusnes neu'n fuddsoddiad. Mae'r system gofrestru tir yn gwneud tir yn haws i ddelio ag ef ac yn fwy gwerthfawr trwy gofnodi a gwarantu buddiannau mewn tir. Yn y gorffennol, profwyd teitl i dir trwy gynhyrchu bwndel o weithredoedd. Heddiw, mae gan y rhan fwyaf o dirfeddianwyr yng Nghymru a Lloegr deitl cofrestredig i'w tir. Mae hynny'n golygu bod eu perchnogaeth yn cael ei gofnodi ar gofrestr a gedwir gan Gofrestrfa Tir EM. Cofnod yn y gofrestr yw'r cyfan sydd ei angen ar unrhyw un i brofi teitl i'w tir. Unwaith mae teitl wedi'i gofrestru, mae wedi'i warantu gan y gyfraith.
2. Mae cofrestru tir hefyd yn chwarae rôl arwyddocaol yn yr economi yn gyffredinol. Mae Banc y Byd wedi amlygu pwysigrwydd system gofrestru ar gyfer y farchnad eiddo, ar gyfer busnes ac ar gyfer yr economi ehangach. Mae Banc y Byd wedi nodi ystod o fuddion, gan gynnwys tryloywder, lleihau llwgrwobrwyo, cynyddu buddsoddiad a galluogi asesu trethi yn briodol. Esboniodd adroddiad *Doing Business 2018* y Banc:

Pan fydd partiön yn cymryd rhan mewn trafodiad eiddo, mae'n hanfodol eu bod yn cael gwybodaeth gyfreithiol ddibynadwy ynghylch yr eiddo gwirioneddol sy'n gysylltiedig â'r trafodiad. Mae argaeledd gwybodaeth am yr eiddio – yn ogystal â'i berchnogion neu gredydwy – yn helpu i waredu ansicrwydd ynghylch hawliau eiddo neu rwymedigaethau a all feichio'r eiddo. Yn absenoldeb unrhyw gofnodion cyhoeddus neu unrhyw hawliau cysylltiedig i eiddo, gall costau'r trafodion fod yn llethol, gan beryglu bod perchnogaeth yn dod yn anolrheiniadwy.¹
3. Mae'r rhan fwyaf o bobl yn dod ar draws y system gofrestru tir yn anaml, yn nodweddiadol pan fyddant yn prynu neu'n gwerthu eu cartref. Hyd yn oed wedyn, bydd eu cyswllt uniongyrchol â'r system yn fach iawn a bydd y gwaith cyfreithiol manwl yn cael ei wneud gan eu trawsgludwr. Mae yna rai anlwcus sy'n cael cyswllt mwy uniongyrchol â'r system: rhai enghreifftiau yw dioddefwyr twyll teitl cofrestredig a pherchnogion eiddo sy'n gysylltiedig ag anghydfodau ynghylch ffiniau â'u cymdogion. Ond i bawb, boed yn cael cysylltiad uniongyrchol â'r system neu beidio, ni ellir gorbwysleisio pwysigrwydd cofrestru tir.
4. Mae angen cofrestr o deitl i dir oherwydd bod tir yn ased gwerthfawr a chymleth. Nid yw prynu tir yr un peth â phrynu pethau eraill. Er enghraifft, pan fydd rhywun yn prynu beic newydd o siop ag enw da, gall y prynwr fod yn weddol hyderus nad oes unrhyw un arall yn berchen arno. Mae'r sefyllfa'n wahanol wrth brynu tir. Efallai y bydd prynwr tir yn canfod bod yr eiddo yn destun morgais, neu'n eiddo i rywun arall yn rhannol, neu fod gan gymydog hawl tramwy drosto. Mae yna sawl posibilrwydd. Felly mae'n rhaid i'r prynwr fod yn siŵr ei fod ef neu hi'n gwybod am unrhyw hawliau a fydd yn parhau i fodoli dros y tir, er mwyn sicrhau bod y tir yn rhydd o fuddiannau sy'n annymunol neu'n tanseilio ei werth neu i sicrhau bod y pris prynu'n cael ei addasu'n unol â hynny. Yn ogystal, mae tir yn ased gwerthfawr; er y gallai prynwr beic fod yn ofidus i

¹ Grŵp Banc y Byd, *Doing Business 2018: Reforming to Create Jobs* (Hydref 2017) t 53, <http://www.doingbusiness.org/-/media/WBG/DoingBusiness/Documents/Annual-Reports/English/DB2018-Full-Report.pdf> (ymwelwyd ddiwethaf 3 Gorffennaf 2018).

ddarganfod nad ef neu hi yw'r unig berchennog ar y beic, gallai prynwr tŷ sy'n gwneud darganfyddiad tebyg golli ei arbedion bywyd cyfan ef neu hi.

5. Rôl cofrestru tir yw tynnu cydbwysedd gofalus rhwng buddiannau'r gwahanol bartïon: mae prynwr tir eisiau gallu dibynnu ar y gofrestr i wybod beth fydd ef neu hi yn ei gael os bydd y pryniant yn mynd rhagddo; a bydd y rhai sydd â hawliau eiddo yn y tir (yn dibynnu ar natur yr eiddo sydd â'r hawl) naill ai yn dymuno sicrhau bod eu hawliau'n parhau yn orfodol ar ôl eu gwerthu, neu eu bod yn cael yr arian sy'n ddyledus iddynt o'r enillion gwerthu.
6. Er mwyn i gofrestru tir ddileu'r angen i'r prynwr ymchwilio i deitl, rhaid iddo fynd un cam ymhellach na chasglu gwybodaeth ynghyd yn y gofrestr am bwy sydd â hawliau dros y tir. Rhaid iddo hefyd warantu'r gwirionedd o'r hyn y mae'n ei ddweud am berchnogaeth tir. Yn ogystal â dweud wrth ddarpar brynwr neu benthyciwr "nid oes unrhyw fuddiannau anghofrestredig yn y tir hwn" (y mae'r gofrestr yn ei ddweud gyda rhywfaint o gymhwyster, yn enwedig i ddiogelu'r rhai sydd â hawliau eiddo ac mewn gwirionedd yn meddiannu'r tir) mae'n rhaid iddo hefyd ddwued "mae'r perchennog cofrestredig yn berchen ar y tir ac yn gallu ei drosglwyddo i chi". Gelwir hyn yn warant teitl neu "addewid teitl", sy'n cael ei atgyfnerthu gan y ddarpariaeth ar gyfer talu iawndal (neu "indemniad") os yw'r gofrestr yn troi'n anghywir.
7. Trwy ddarparu datganiad cywir o hawliau eiddo mewn perthynas â thir, a thrwy warantu cywirdeb y datganiad hwnnw, mae cofrestru teitl yn gwneud trawsgludo yn gyflymach, yn haws ac yn rhatach.
8. Mae tua 85% o dir yng Nghymru a Lloegr bellach wedi'i gofrestru, sy'n gyfystyr â 25 miliwn o deitlau cofrestredig.² Bydd yr holl dir arall yn cael ei gofrestru y tro nesaf y mae'n cael ei werthu neu ei drosglwyddo. Mae gan y Llywodraeth, ynghyd â Chofrestrfa Tir EM, nod i gwblhau prosiect o gofrestru'r holl dir anghofrestredig sy'n weddill erbyn 2030.³

CYFLWYNIAD I'N PROSIECT

9. Mae cofrestru tir yng Nghymru a Lloegr yn cael ei lywodraethu gan Ddeddf Cofrestru Tir 2002 (yr ydym yn ei gyfeirio ato fel "DCT 2002"). Roedd DCT 2002 yn ddiwygiad pwysig i'r gyfraith, ac yn gynnyrch gwaith ar y cyd gan Gomisiwn y Gyfraith a Chofrestrfa Tir EM. Fe wnaeth y Ddeddf ddiddymu a disodli ei ragflaenydd, Deddf Cofrestru Tir 1925, a chyflawnodd lawer iawn o foderneiddio. Daeth DCT 2002 i rym ar 13 Hydref 2003 ac mae wedi gweithredu'n llwyddiannus am bron i 15 mlynedd.
10. Yn anochel, mewn statud mor bellgyrhaeddol â DCT 2002, mae amser wedi dangos bod rhai agweddau ohoni yn aneglur, neu'n aneffeithlon, neu â chanlyniadau anfwriadol. Hefyd, mae'r tirwedd y mae cofrestru tir yn gweithredu ynddi wedi newid yn sylweddol ers i DCT 2002 ddod i rym. Rydym wedi gweld cynnydd mewn achosion o dwyll sy'n ymwneud â thir cofrestredig, ac mae'r canlyniadau cyfreithiol wedi bod yn anodd eu datrys. Nid yw technoleg wedi datblygu yn y modd a ragwelwyd ar adeg y

² Cofrestrfa Tir EM, *Strategaeth Fusnes 2017 i 2022* (Tachwedd 2017) tud 11 ac 15.

³ Fixing our Broken Housing Market (2017) Cm 9352, para 1.18; Cofrestrfa Tir EM, *Strategaeth Fusnes 2017 i 2022* (Tachwedd 2017).

ddeddfwriaeth, gan roi amheuaeth ynghylch pa mor dda y mae'r Ddeddf gyfredol yn hwyluso trawsgludo electronig. Rydym hefyd wedi gweld argyfwng economaidd fyd-eang a dirwasgiad domestig, a gafodd effaith arwyddocaol ar y farchnad eiddo. Er bod y farchnad bellach wedi gwella, mae'r digwyddiadau hyn yn parhau i ffurfio agweddau at fenthycia morgeisi ac felly i drafodion eiddo.

11. Yn ein prosiect, rydym wedi ceisio diweddarau DCT 2002 yn sgil profiad ei weithrediad. Nid ydym wedi ceisio ail-greu'r Ddeddf, ond i wella agweddau penodol o'i gweithrediad gan gadw fframwaith gyffredinol y Ddeddf yn gyfan. O ganlyniad, mae ein diwygiadau argymelledig yn cwmpasu ystod eang o faterion arwahanol, ond nid ydynt yn newid yr egwyddorion sylfaenol sy'n hanfodol i'r Ddeddf.
12. Gwnaethom gyhoeddi ein Papur Ymgynghori, Diweddarau Deddf Cofrestru Tir 2002, ar 31 Mawrth 2016.⁴ Daeth ein cyfnod ymgynghori i ben ar 30 Mehefin 2016. Yn ogystal â'r nifer o ddigwyddiadau ymgynghori a fynychwyd gennym, cawsom 70 o ymatebion i'n Papur Ymgynghori gan ystod eang o unigolion a grwpiau. Roedd ymatebwyr yn cynnwys cyrff cynrychiadol a grwpiau, cwmnïau cyfreithiol a sefydliadau eraill, ac amrywiaeth o unigolion gan gynnwys academyddion, beirniaid, ymarferwyr ac aelodau'r cyhoedd. Darparodd nifer o'n hymgynghorwyr ymatebion trylwyr a manwl. Gwnaed ein hargymhellion ar gyfer diwygio yn ein Hadroddiad⁵ ar sail ymatebion i'r ymgynghoriad a'r ymgysylltiad eang a gawsom gyda rhanddeiliaid trwy gydol y prosiect.
13. Mae llawer o'r pynciau yr ydym yn eu trafod yn ein Hadroddiad o ddiddordeb yn bennaf i weithwyr proffesiynol cyfreithiol (yn enwedig trawsgludwyr) ac eraill y mae eu hymarfer neu eu hymchwil yn ymwneud â chofrestru tir a thrawsgludo. Bydd rhannau o'n gwaith hefyd o ddiddordeb i fenthycwyr a gweithwyr proffesiynol sy'n gweithio yn y marchnadau eiddo a'r gwasanaethau ariannol. Bydd rhai agweddau o'n gwaith o ddiddordeb i gynulleidfau ehangach, gan gynnwys ein trafodaeth o'r amgylchiadau y gellir newid y gofrestr tir (newid a chywiriad), gweithredu cynllun indemniad Cofrestrfa Tir EM, cymhwyso DCT 2002 yng nghyd-destun meddiannaeth wrthgefn neu "sgwatio", a datblygiad trawsgludo electronig. Efallai y bydd darllenwyr hefyd wedi cael profiad personol o rai o'r materion yr ydym yn eu hystyried yn ein Hadroddiad; er enghraifft, mae'n bosib y bu eu cartefi yn destun hawliadau am hawliau maenorol neu'n ymwneud ag atebolrwydd ar gyfer atgyweiriadau cangell, neu efallai eu bod wedi dysgu bod hawliau i fwyngloddiau a mwynau sy'n gorwedd o dan eu heiddo wedi'u cofrestru.
14. Mae ein Hadroddiad yn cynnwys Bil drafft i weithredu ein hargymhellion, sy'n gwneud newidiadau i'r DCT 2002 presennol. Byddwn yn cyhoeddi fersiwn o DCT 2002 ar ein gwefan sy'n dangos sut fyddai ein Bil yn diwygio'r Ddeddf. Byddwn hefyd yn cyhoeddi asesiad effaith a dadansoddiad o ymatebion i'r ymgynghoriad ar ein gwefan.⁶ Mae ein

⁴ (2016) Papur Ymgynghori Comisiwn y Gyfraith Rhif 227.

⁵ Diwddaru Deddf Cofrestru Tir 2002 (2018) Comisiwn y Gyfraith Rhif 380. Rydym yn cyfeirio ato fel yr "Adroddiad" trwy gydol y Crynodeb hwn.

⁶ <https://www.lawcom.gov.uk/project/updating-the-land-registration-act-2002/>.

hasesiad effaith yn dangos arwyddocâd ariannol ein diwygiadau, a fyddai'n rhoi budd o thua £40 miliwn i'r economi.

Datblygiadau i'r polisi yn ystod y prosiect

15. Mae ein prosiect wedi'i gyfyngu i ddiweddarau DCT 2002. Fodd bynnag, yr ydym wedi mynd rhagddo yn erbyn cefndir polisi datblygol y Llywodraeth ar, ymysg pethau eraill, gwblhau'r gofrestr, tryloywder, a pherchenogaeth fuddiol tir gan endidau tramor. Trafodwn y datblygiadau polisi amrywiol yn fanylach yn yr Adroddiad.⁷
16. Y cwestiwn polisi mwyaf arwyddocaol y mae'r Llywodraeth wedi mynd i'r afael ag ef yn ystod ein prosiect yw a ddylid symud gweithrediadau Cofrestrfa Tir EM i'r sector preifat. Cyhoeddodd y Llywodraeth ddogfen ymgynghori ar y cwestiwn hwn ym mis Mawrth 2016,⁸ wythnos cyn i ni gyhoeddi ein Papur Ymgynghori. Yn dilyn ei ymgynghoriad, penderfynodd y Llywodraeth beidio a bwrw ymlaen â phreifateiddio Cofrestrfa Tir EM.⁹
17. Nid yw'r mater hwnnw'n un sy'n dod o fewn cwrpas ein gwaith. Serch hynny, roedd y pryderon ynghylch preifateiddio'n ymddangos mewn nifer o ymatebion yr ymgynghoreion i'n Papur Ymgynghori, ac yn effeithio ar eu barn ar rai o'n darpar cynigion ar gyfer diwygio.
18. Er ein bod yn credu bod llawer o bryderon ein hymgyngoreion wedi'u lleihau gan gyhoeddiad y Llywodraeth i beidio â bwrw ymlaen â phreifateiddio Cofrestrfa Tir EM, rydym wedi bod yn ofalus i beidio â diystyru pryderon yr ymgynghoreion. Yn y pen draw, fodd bynnag, mae ein gwaith yn berthnasol ac yn bwysig waeth pwy sy'n berchen ar Gofrestrfa Tir EM. Bydd ein hargymhellion yn gwneud y gyfraith sy'n llywodraethu cofrestru tir yn gliriach, yn decach ac yn fwy effeithlon.

Ein hymagwedd

19. Pwrpas craidd cofrestr teitl yw gwneud trawsgludo yn gyflymach, yn haws ac yn rhatach. Mae'n gwneud hynny trwy ddarparu sicrwydd ynghylch perchenogaeth tir a'r hawl i'w werthu. Mae'r diben hwn yn hysbysu tair egwyddor o weithredu'r system gofrestru tir. Yn gyntaf, yr "egwyddor drych", sef y dylai'r gofrestr ddarparu adlewyrchiad cywir a chyflawn o hawliau eiddo mewn perthynas â darn o dir. Yn ail, mae'r "egwyddor llenni" yn cael ei dynnu ar draws y gofrestr yn erbyn unrhyw ymddiriedolaethau. Yn drydydd, yr "egwyddor yswiriant" fod hawl i indemniad i'r rhai sy'n dioddef colled pan fo'r gofrestr yn anghywir.
20. Mae'r egwyddorion hyn yn parhau i hysbysu gweithrediad systemau cofrestru tir ledled y byd ac mae ein hargymhellion yn gyffredinol yn cyd-fynd â hwy. Fodd bynnag, nid yw'r egwyddorion hyn yn absoliwt, felly nid ydym wedi'n harwain ganddynt hwy yn unig. Wrth wneud ein hargymhellion, rydym wedi cymryd ymagwedd ymarferol a swyddogaethol i'r gofrestr. Mae'r gofrestr teitl yn ddogfen weithio, a ddefnyddir gan amrywiaeth o bobl at wahanol ddibenion mewn perthynas â'u thrafodion â thir. Ein

⁷ Adroddiad, para 1.16 a dilynol.

⁸ Yr Adran Busnes, Arloesi a Sgiliau, *Ymgynghoriad ar Symud Gweithredoedd Cofrestru Tir i'r Sector Preifat* (Mawrth 2016).

⁹ Datganiad yr Hydref 2016 (Tachwedd 2016) Cm 9362, para 1.66.

pryder canolog oedd sicrhau bod y gofrestr yn gweithio'n effeithiol i bawb sy'n ei defnyddio.

EIN HARGYMHELLION

21. Mae cofrestru tir yn faes technegol a chymleth o'r gyfraith. Er mwyn deall yr anawsterau a'r ansicrwydd yn y gyfraith gyfredol, ac i sicrhau bod ein hargymhellion yn ymarferol, bu'n rhaid inni edrych ar y materion ac ymatebion yr ymgynghoriad ar lefel fforensig o fanylder. Efallai y bydd darllenwyr yr Adroddiad nad ydynt yn gyfarwydd â chofrestru tir yn ei chael hi'n ddefnyddiol i gyfeirio at amlinelliad o gofrestru teitl a gyhoeddwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori 2016.¹⁰Yn ogystal, mae ein Hadroddiad yn cynnwys rhestr termau a allai gynorthwyo dealltwriaeth o rai o'r termau technegol a ddefnyddiwn yn y Crynodeb hwn.
22. Yn yr Adroddiad, rydym yn gwneud llawer o argymhellion, ac mae'r rhan fwyaf ohonynt yn ymwneud â gweithrediad agweddau technegol DCT 2002. Yn y Crynodeb hwn, nid ydym yn ymdrin â'n holl argymhellion; maent yn amrywiol ac yn cynnwys amrywiaeth o faterion rhy eang i'w cwmpasu'n gryno yma.¹¹Yn hytrach, rydym yn darparu cyd-destun i'n Hadroddiad trwy amlygu rhai o'r meysydd allweddol lle rydym yn gwneud argymhellion ar gyfer eu diwygio.
 - (1) Twyll teitl cofrestredig, gan gynnwys –
 - (a) atal twyll: gwella'r cynllun ar gyfer imdeniad, a
 - (b) gwarant y teitl: gwneud newid yn decach ac yn gliriach.
 - (2) Hwyluso trawsgludo electronig.
 - (3) Gwneud y system ar gyfer hysbysiadau unochrog yn degach ac yn fwy effeithlon.
 - (4) Dod â mwyngloddiau a mwynau ar y gofrestr.
 - (5) Egluro'r cynllun sy'n llywodraethu meddiannaeth wrthgefn.
 - (6) Rhesymoli awdurdodaeth y Tribiwnlys.

Twyll teitl cofrestredig

23. Mae sicrhau bod y gofrestr yn ddibynadwy yn ofyniad hanfodol o drawsgludo cofrestredig. Un o'r offer a ddefnyddir gan DCT 2002 i sicrhau bod y gofrestr yn ddibynadwy yw'r gwarant teitl yn adran 58. Mae adran 58 yn darparu pan fydd person yn dod yn gofrestredig fel perchennog ystad gyfreithiol, bydd ef neu hi yn dod yn berchennog yr ystad honno.
24. Mae'r warant teitl yn berthnasol hyd yn oed mewn achosion o dwyll. Gellir dangos sut mae'r warant teitl yn gweithredu gyda senario AB syml.

¹⁰ Pennod 2.

¹¹ Gellir dod o hyd i'n holl argymhellion ym Mhennod 1 yr Adroddiad: gweler para 1.43.

A yw perchennog cofrestredig y tir. Mae twyllwr, sy'n dynwared A, yn gwerthu'r tir i B. Mae B yn dod yn berchennog cofrestredig yn lle A. Mae'r twyllwr yn diflannu gydag arian y pryniant.

25. Heb y gwarant teitl, byddai A yn dal i fod yn berchennog y tir. Nid oedd gan y twyllwr unrhyw hawl i werthu'r tir i B. Ond oherwydd y gwarant teitl, unwaith mae B wedi'i gofrestru, bydd B yn berchennog y tir.
26. Mae'r gwarant teitl yn cyflwyno problem: mae A a B wedi'u cofrestru fel y perchennog. Mae DCT 2002 yn gwneud dau beth sy'n datrys y broblem hon.
- (1) Yn gyntaf, mae DCT 2002 (yn benodol atodlen 4) yn caniatáu i'r gofrestr gael ei newid am nifer o resymau, gan gynnwys cywiro camgymeriad.
 - (2) Yn ail, mae darpariaethau eraill DCT 2002 (yn benodol atodlen 8) yn darparu ar gyfer talu indemniad gan Gofrestrfa Tir EM i'r rhai sy'n dioddef colled oherwydd camgymeriadau yn y gofrestr. Mae'r ddarpariaeth ar gyfer indemniad yn adlewyrchu'r egwyddor yswiriant.
27. Yn y senario AB, roedd cofrestriad B yn gamgymeriad oherwydd y twyll Pan ddarganfyddir y twyll, gellir naill ai dalu indemniad i A, neu gellir cywiro'r gofrestr i wneud A yn berchennog unwaith eto, gyda B yn cael ei dalu indemniad. Tra mae'n anochel y bydd un o'r partïon yn colli'r tir, ni chaiff y naill na'r llall ei adael allan o boced yn ariannol. Mae argaeledd indemniad a gallu addasu'r gofrestr yn hanfodol bwysig i'r cynllun cofrestru tir yn y DCT 2002. Fodd bynnag, mae problemau gyda'r gyfraith gyfredol mewn perthynas â'r ddau fater.

Atal twyll: gwella'r cynllun ar gyfer indemniad.

28. Mae twyll teitl – pan fo teitl yr eiddo'n cael ei drosglwyddo'n dwyllodrus fel yn y senario AB – yn bryder difrifol.
29. Mae effaith y twyll ar ei ddioddefwyr yn amlwg. Gall ei effaith fod yn ddwys. Os caiff y gwarediad twyllodrus ei gofrestru gan Gofrestrfa Tir EM, cyn i'r twyll gael ei adnabod, yna gall y dioddefwr golli ei gartref ef neu hi, er y bydd ef neu hi yn gallu hawlio indemniad. Fodd bynnag, os nodir y twyll cyn i'r trawsgludiad gael ei gofrestru, ni fydd dioddefwr y twyll yn gallu hawlio indemniad o Gofrestrfa Tir EM; efallai bydd y dioddefwr yn cael ei adael i ddioddef colli pris y pryniant, ac mae'n bosib na fydd yn gallu adennill y golled hon gan ei drawsgludwr ef neu hi. I deulu sy'n prynu cartref, byddai hyn yn ergyd ariannol dinistriol.
30. Mae effaith ehangach twyll yn llai amlwg, ond eto dal yn sylweddol. Er bod ganddo ganlyniadau eang, mae effaith bwysig twyll yn ymwneud â'r ffioedd a godir gan Gofrestrfa Tir EM ar gyfer ceisiadau. Oherwydd yr egwyddor yswiriant, mae Cofrestrfa Tir EM yn sefyll mewn safle yswiriwr o'r gyrchfan gyntaf ar gyfer twyll sy'n mynd ymlaen i'r gofrestr. Yn y pen draw, mae pob defnyddiwr y system gofrestru tir yn talu costau'r indemniad a delir gan Gofrestrfa Tir EM i ddioddefwyr twyll, a hynny drwy'r ffioedd y maent yn eu talu am gofrestru. Yn ystod y deng mlynedd diwethaf, mae CTEM wedi talu tua £58 miliwn mewn taliadau indemniad mewn perthynas â thwyll yn benodol (gan gynnwys costau cysylltiedig). Nid yw'r gost hon yn ystyried y twyll a nodir cyn iddo gael ei gofrestru, ac yr ydym yn amcangyfrif ei fod yn cynrychioli tua hanner

yr holl achosion o dwyll teitl. Nid yw ychwaith yn cynnwys effaith ehangach twyll, fel costau ymholiad troseddol ac erlyniad, cynnydd mewn premiymau yswiriant a'r effaith bersonol ar y dioddefwyr.

31. Er bod gan Gofrestrfa Tir EM rai hawliau i fynd i geisio adennill y costau hyn gan y rhai sydd ar fai, mae'r hawliau hyn yn gyfyngedig. Nid ydynt fel arfer yn galluogi Cofrestrfa Tir EM i adennill o'r trawsgludwr sy'n gweithredu ar ran y twyllwr, hyd yn oed os bu'r trawsgludwr yn esgeulus.
32. Er bod Cofrestrfa Tir EM yn wynebu'r risg o dwyll unwaith y caiff trawsgludiadau eu cofnodi yn y gofrestr, nid yw Cofrestrfa Tir EM yn y sefyllfa orau i ganfod ac atal achosion unigol o dwyll. Efallai na fydd y rhai a allai fod mewn gwell sefyllfa – megis trawsgludwyr a benthycwyr morgais – yn cael eu cymell i ddatblygu arfer gorau oherwydd ni fyddant o reidrwydd yn dwyn y gost. Wrth gwrs, mae mwyafrif helaeth y trawsgludwyr a'r benthycwyr morgeisi yn cynnal eu busnes mewn modd proffesiynol, ac yn gweithredu pob diwydrwydd dyladwy wrth ymdrin â thir; serch hynny, mae arferion gwael yn dod i'r amlwg weithiau. Yn ogystal â hynny, nid yw'r arferion yn unffurf oherwydd bod trawsgludwyr yn cael eu llywodraethu gan wahanol ganllawiau yn dibynnu, er enghraifft, a yw'r trawsgludwr yn gyfreithiwr.
33. Ein nod yn y pen draw yw atal twyll rhag digwydd yn y lle cyntaf, yn enwedig twyll hunaniaeth sy'n cynrychioli'r mwyafrif o dwyll teitl cofrestredig.
34. Rydym yn gwneud argymhellion a fydd yn rhoi'r offer sydd eu hangen er mwyn i Gofrestrfa Tir EM leihau twyll hunaniaeth. Mae ein hargymhellion yn cyflwyno dyletswydd gofal newydd ar drawsgludwyr mewn perthynas â gwiriadau hunaniaeth. Bydd Cofrestrfa Tir EM wedi'i rymuso, ond dim ond ar ôl ymgynghori â rhanddeiliaid, i roi cyfarwyddiadau sy'n amlinellu'r camau rhesymol y mae'n rhaid i drawsgludwyr eu cymryd i wirio hunaniaeth eu cleientiaid. Bydd Cofrestrfa Tir EM, gyda budd barnau a phrofiadau ei randdeiliaid, yn gallu teilwra'r gwiriadau hunaniaeth hyn fel eu bod yn ymatebol i gynlluniau newydd ar gyfer twyll hunaniaeth. Os bydd trawsgludwr yn methu â chydymffurfio â'r camau a amlinellir gan Gofrestrfa Tir EM mewn cyfarwyddiadau, ac os caiff twyll ei gofrestru y mae Cofrestrfa Tir EM yn ei indemnio, bydd gan Cofrestrfa Tir EM yr hawl i droi yn erbyn y trawsgludwr i adennill y swm a dalwyd. I'r gwrthwyneb, cyn belled â bod trawsgludwr yn cydymffurfio â'r cyfarwyddiadau, mae gan y trawsgludwr y sicrwydd o wybod na fydd ef neu hi yn atebol os, er gwaethaf hyn, bydd twyll hunaniaeth wedi digwydd.
35. Mae ein diwygiadau'n sicrhau bod canlyniadau ariannol twyll yn disgyn ar y lleiafrif o drawsgludwyr nad ydynt yn gweithredu'r diwydrwydd dyladwy priodol. Byddant hefyd yn annog arferion gorau yn y proffesiwn, a thrwy ddarparu cyfres safonol o wiriadau, yn rhoi eglurder a sicrwydd i drawsgludwyr am eu rhwymedigaethau o ran gwiriadau hunaniaeth.¹²

¹² Pennod 14 yr Adroddiad.

Gwarant y teitl: gwneud newid yn degach ac yn gliriach

36. Fel y crybwyllwyd yn gynharach, mae'r gwarant teitl yn adran 58 DCT 2002 yn destun pŵer y llys a'r cofrestrydd i newid y gofrestr. Mae'r pŵer hwn yn cael ei lywodraethu gan atodlen 4 DCT 2002.
37. Efallai bod newid yn tanseilio gwarant teitl, yn enwedig pan mae'r addasiad yn cael ei disgrifio gan DCT 2002 fel "cywiro'r" gofrestr. Mae "cywirdeb" yn addasiad i gywiro camgymeriad sy'n rhagfarnu teitl darparwr cofrestredig. Mae gan y mater a yw newid yn gyfystyr â chywiro ganlyniadau arwyddocaol. Mae parti sy'n dioddef colled o ganlyniad i'r gofrestr yn cael ei chywiro (neu o ganlyniad i wrthod cywiro'r gofrestr) yn gallu hawlio indemniad. Nid yw newidiadau eraill yn achosi indemniad.
38. Mae rhyngweithiad y gwarant teitl a'r darpariaethau ar gyfer newid y gofrestr yn codi cwestiynau anodd yng nghyd-destun twyll teitl cofrestredig, fel y dangosir gan yr enghraifft ganlynol (y senario AB).

A yw perchennog cofrestredig y tir. Mae twyllwr, sy'n dynwared A, yn gwerthu'r tir i B. Mae B yn dod yn berchennog cofrestredig yn lle A ac yna'n gwerthu'r tir i C. Mae C yn dod yn berchennog cofrestredig, ac yn symud i mewn, gan gymryd meddiant o'r tir.

Ar y pwynt hwn, mae A yn darganfod beth sydd wedi digwydd.

Mae tri o bobl wedi dibynnu ar y gofrestr, y mae gan un ohonynt y tir (B), y mae gan un ohonynt bris y tir ac nid oes gan un ohonynt unrhyw beth (A). Er hynny, roedd pob un ohonynt yn dibynnu ar y gofrestr i roi gwarant teitl iddynt ac mae pob un ohonynt wedi ymddwyn yn gwbl gydwybodol. Mae C eisiau cadw'r tir, tra bod A am i'r tir gael ei ddychwelyd. Sut mae'r system gofrestru tir yn ymateb i'r ffeithiau hyn?

39. Mae profiad o DCT 2002 wedi dangos nad yw'r Ddeddf yn daparu'r ateb i'r cwestiwn a gyflwynir mor hawdd neu mor eglur ag y dylai.
40. Mae'r llysoedd wedi cwestiynu a ellir disgrifio cofrestriad C fel "camgymeriad", gan fod y trosglwyddiad o B i C yn un dyls. Rydym yn cytuno gyda'r casgliad a gyrhaeddwyd yn y gyfraith achosion sef bod yn rhaid i gywiro'r gofrestr fod ar gael yn erbyn C. Pe byddai fel arall, byddai A – dioddefwr diniwed gweithgareddau'r twyllwr – yn cael ei adael heb y tir ac heb indemniad. Byddai canlyniad o'r fath yn tanseilio naill ai'r warant teitl neu'r egwyddor yswiriant. Er mwyn sicrhau na allai hyn ddigwydd, rydym yn gwneud argymhelliad i ddiwygio DCT 2002 er mwyn ei gwneud yn glir bod cywirdeb ar gael yn erbyn C.
41. Mae'r llys hefyd wedi awgrymu, cyn gwneud cais am newid, bod gan A yr "hawl" i geisio cywiriad a bod yr hawl hwn yn hawl eiddo. Oherwydd gweithrediad y rheolau blaenoriaeth yn DCT 2002, gallai'r awgrym hwn weithredu i amddifadu naill ai A neu C o'u perchnogaeth yn y tir, ond heb yr hawl i geisio indemniad. Unwaith eto, rydym yn gwneud argymhelliad i atal hyn rhag digwydd.
42. Mae yna dal cwestiynau eraill sydd heb gael eu hateb yn foddhaol gan DCT 2002. A ddylai C gadw'r tir ac A gael ei indemnio neu a ddylid dychwelyd y tir i A gan adael C gydag indemniad? A ddylai fod yn bwysig faint o amser sydd wedi mynd heibio ers i'r twyll ddigwydd?

43. Rydym yn argymell diwygio'r cynllun i benderfynu sut y dylid gwneud penderfyniadau ynghylch a ddylid newid y gofrestr. Ein nod yw darparu rhagor o arweiniad ynghylch pwy ddylai aros fel perchennog y tir, a phwy ddylai gael ei indemnio. Mae ein hargymhellion yn seiliedig ar yr egwyddorion allweddol canlynol.
- (1) Lle mae perchennog cofrestredig yn cael ei dynnu oddi ar y gofrestr trwy gamgymeriad (A yn ein henghraifft), rydym yn argymell y dylai'r gyfraith gael ei bwysoli o blaid dychwelyd y tir iddo ef neu hi.
 - (2) Ar hyn o bryd, mae'r gyfraith yn darparu amddiffyniad i berchennog cofrestredig mewn meddiant wrth benderfynu pwy ddylai gadw'r tir. Mae'r gyfraith wedi gweld meddiant yn hir fel arwydd o bwy sydd angen neu'n gwerthfawrogi'r tir ei hun fwyaf, yn hytrach na chael iawndal digonol gan indemnïad. Rydym yn argymell cryfhau'r amddiffyniad hwn trwy ei ehangu i'r bobl sydd mewn meddiant o'r tir ond, oherwydd y camgymeriad, nid ydynt bellach yn berchennog cofrestredig y tir.
 - (3) Rydym yn argymell cyflwyno "stop pell" fel y dylai cywiro'r gofrestr ar ôl deng mlynedd beidio â bod ar gael yn gyffredinol. Felly mae'r stop pell yn rhoi mwy o sicrwydd mewn cofrestriad tir trwy ddod â therfyn i hawliau i newid y gofrestr. Ni ddylid defnyddio'r stop pell pan (a) fo'r person a gafodd ei ddileu neu ei hepgor o'r gofrestr yn anghywir yn dal i fod mewn meddiant, neu (b) achosodd neu gyfranodd y perchennog cofrestredig i'r camgymeriad trwy dwyll neu ddiffyg gofal priodol. Er y byddai'r stop pell yn atal newid y gofrestr; ni fyddai'n atal plaid rhag hawlio indemnïad.
 - (4) Rydym yn argymell, os yw tâl (morgais) wedi'i gofrestru drwy gamgymeriad (er enghraifft, oherwydd bod y ffi wedi'i gofannu) neu ei roi gan berchennog cofrestredig y mae ei gofrestriad ei hun yn gamgymeriad, yna ni ddylai'r tâl fod yn gallu gwrthwynebu cywiro'r gofrestr. Dylai'r tâl gael ei gyfyngu i dderbyn indemnïad. Mae'r argymhelliad hwn yn adlewyrchu'r ffaith fod buddiannau yn y tir yn ariannol yn unig.
 - (5) Pan fo buddiant mewn tir, trwy gamgymeriad, a roddir o ddiddordeb neu ystad arall¹³ yn colli blaenoriaeth (a thrwy hynny nid yw bellach yn rhwymo'r tir), rydym yn argymell y dylai'r gofrestr fod yn gallu newid er mwyn adfer blaenoriaeth y budd hwnnw. Fodd bynnag, rydym yn argymell y dylai'r stop pell ddeng mlynedd fod yn gymwys hefyd.
44. Rydym hefyd yn argymell y dylai achosion lle mae mwy nag un person wedi'i gofrestru fel perchennog yr un tir – yr ydym yn ei alw'n gofrestriad lluosog – gael ei ddatrys trwy gymhwyso'r cynllun ar gyfer addasu a chywiro, gan ddefnyddio'r egwyddorion uchod. Trwy sicrhau nad yw'r sefyllfa'n cael ei ddatrys gan lwybr arall – er enghraifft, gan y cynllun sy'n llywodraethu meddiant wrthgefn – rydym yn ceisio sicrhau bod pwy bynnag sy'n colli'r tir yn gallu hawlio indemnïad.¹⁴

¹³ Enghraifft fyddai prydles a roddwyd gan berchennog rhydd-ddaliad i rywun arall.

¹⁴ Pennod 13 yr Adroddiad.

Hwyluso trawsgludo electronig

45. Prif nod DCT 2002 oedd hwyluso cyflwyno system drawsgludo electronig. Rhagwelwyd y byddai trawsgludo electronig yn arwain at gau'r bwlch cofrestru (y cyfnod rhwng pryd y caiff gwarediad ei gwblhau a phan mae'r gwarediad wedi'i gofrestru gan Gofrestrfa Tir EM), yn ogystal â sicrhau arbedion mewn trawsgludo ar gyfer y partïon ac ar gyfer Cofrestrfa Tir EM.
46. Mae'r model ar gyfer trawsgludo electronig a amlinellir yn DCT 2002 yn uchelgeisiol. Mae'r Ddeddf yn rhagweld y byddai pob agwedd ar drafodiad trawsgludo yn digwydd yn electronig ac, yn y pen draw, byddai creu a chofrestru buddiannau yn digwydd ar yr un pryd. Er bod camau sylweddol tuag at drawsgludo electronig wedi'u cymryd, nid yw'r system a ragwelwyd yn y bôn yn DCT 2002 wedi ei gweithredu.
47. Ein pryder yw nad yw DCT 2002 yn ddigon hyblyg i hwyluso datblygiad trawsgludo electronig mewn ffordd sy'n ymateb i dechnoleg a'r farchnad.
48. Ystyriwn, er mwyn i drawsgludo electronig ddod yn wirionedd ymarferol, mae angen cymryd cam yn ôl o'r model gwreiddiol a ragwelwyd yn y DCT 2002. Yn arbennig, credwn y bydd dileu'r gofynion cwblhau a chofrestru ar yr un pryd yn agor ffyrdd y gall trawsgludo electronig ddatblygu. Felly, rydym yn argymhell pŵer newydd i gyflwyno trawsgludo electronig nad oes angen ei gwblhau a chofrestru i ddigwydd ar yr un pryd. Er y bydd cwblhau a chofrestru ar yr un pryd yn parhau i fod yn nod o drawsgludo electronig, byddai ein hargymhelliad yn sicrhau y gellid gwneud trawsgludo electronig yn orfodol cyn cyrraedd y cam hwnnw o ddatblygiad.
49. Ystyriwn hefyd na ellir defnyddio'r pŵer yn y DCT 2002 gyfredol i wneud trawsgludo electronig yn orfodol yn gynyddrannol mewn modd effeithlon. Mae angen i'r Ysgrifennydd Gwladol wneud rheol newydd ar gyfer pob math o warediad a ddaw i'r cynllun gorfodol. Mae angen i reolau fynd trwy'r Senedd, a dywedwyd wrthym y gall gymryd mwy na blwyddyn i reol gael ei ddeddfu. I fynd i'r afael â'r aneffeithlonrwydd hwn, rydym yn argymhell diwygio'r pŵer i ganiatáu i'r Ysgrifennydd Gwladol wneud rheol gyffredinol, sy'n berthnasol i bob math o warediad, ac yna bydd yn rhaid i Gofrestrfa Tir EM gyhoeddi hysbysiad mewn perthynas â phob math o warediad er mwyn i drawsgludo electronig gorfodol fod yn berthnasol iddo. Mae'r argymhelliad hwn yn sicrhau bod craffu Seneddol o'r penderfyniad i wneud trawsgludo electronig yn orfodol yn dal i fod yn gyfan, ond yn rhoi hyblygrwydd i'r Cofrestrydd bennu'r amserlen ar gyfer gwarediadau unigol.
50. Er mwyn i'r DCT 2002 hwyluso trawsgludo electronig, rhaid iddo hybu hyder mewn effaith gwaredu electronig. Ar hyn o bryd, nid yw'n glir a all gorgyrraedd ddigwydd pan ddirprwywyd y pŵer i drawsgludwr weithredu dogfen electronig gan ddau neu fwy o ymddiriedolwyr. Mae gorgyrraedd yn fath o amddiffyniad a roddir i brynwyr tir yn erbyn buddiannau mewn tir sy'n bodoli o dan ymddiriedolaeth. Dibynir ar gorgyrraedd yn aml mewn trawsgludo ac mae ei weithrediad yn hanfodol er mwyn rhedeg trafodion, ac yn y pen draw y farchnad eiddo yn esmwyth. Rydym yn gwneud argymhelliad i sicrhau bod gorgyrraedd yn gallu digwydd.¹⁵

¹⁵ Pennod 20 yr Adroddiad.

Gwneud y system ar gyfer hysbysiadau unochrog yn decach ac yn fwy effeithlon.

51. Y math o ddiddordeb mwyaf cyfarwydd sydd gan rywun mewn tir yw perchnogaeth – y gall person fod yn berchen ar ystad rhydd-ddaliad neu lesddaliad. Fodd bynnag, mae yna lawer o fathau eraill o ddiddordeb a all fodoli mewn tir; mae'r buddiannau hyn yn rhoi hawl i berson dros dir sy'n perthyn i rywun arall. Enghraifft yw hawl tramwy (a elwir yn hawddfaint). Efallai y bydd hawddfaint naill ai'n fuddiant cyfreithiol neu ecwitiol. Mae buddiannau eraill mewn tir – er enghraifft, contractau ystad (contract i brynu'r tir sy'n cwrdd â rhai amodau) – bob amser yn ecwitiol. Mae'n bosib diogelu rhai buddiannau mewn tir trwy gofnodi "hysbysiad" yn y gofrestr. Os yw budd yn ecwitiol, dim ond yn y gofrestr y gellir ei ddiogelu trwy gofnodi hysbysiad.
52. Mae dau fath o hysbysiad dan y DCT 2002: hysbysiadau cytunedig a hysbysiadau unochrog. Mae pryderon wedi eu codi gyda ni ynghylch y broses o fynd i mewn, a gwneud cais i ganslo, hysbysiad unochrog.
53. O dan y weithdrefn gyfredol, nid oes gofyniad i fuddiolwr yr hysbysiad unochrog gynhyrchu tystiolaeth i gefnogi'r hawl mae ef neu hi yn ei honni. Gall hynny rwystro ymdrechion rhwng y partion i drafod datrysiaid os oes anghydfod ynghylch bodolaeth yr hawl. Os na ellir datrys yr anghydfod, rhaid ei gyfeirio gan Gofrestrfa Tir EM i Is-adran Cofrestru Tir y Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Eiddo) ("y Tribiwnlys"). Dim ond ar yr adeg honno y mae angen i fuddiolwr yr hysbysiad gynhyrchu tystiolaeth o'r hawl. Felly mae'n bosibl y bydd perchnogion cofrestredig yn cael eu cyfuno mewn achosion cyn i'r Tribiwnlys herio cofnod o hysbysiad cyn i unrhyw dystiolaeth gael ei gynhyrchu o'r hawl sy'n cael ei hawlio. Cafodd pryderon gyda'r weithdrefn hysbysiad unochrog eu rhyddhau'n sydyn gan adroddiad Pwyllgor Cyfiawnder Tŷ'r Cyffredin ar Hawliau Maenorol, a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2015.¹⁶
54. Nid ydym o'r farn bod y weithdrefn gyfredol yn cydbwysu'n deg buddiannau cystadleuol perchnogion cofrestredig a buddianwyr hawliau eiddo sydd angen modd diogel o ddiogelu eu buddiannau. Rydym yn argymhell diwygio'r system sy'n llywodraethu ceisiadau i ganslo hysbysiad unochrog sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r buddiolwr ddarparu tystiolaeth yn gynharach. Er y bydd buddiolwr buddiant yn dal i allu gwneud cais i gyflwyno hysbysiad unochrog heb ddarparu tystiolaeth bod y diddordeb yn bodoli, os yw'r perchennog cofrestredig yn gymwys i ganslo'r hysbysiad, yna bydd yn ofynnol i'r buddiolwr ddarparu tystiolaeth sy'n dangos, ar ei wyneb, bod y bud yn bodoli. Bydd ein hargymhelliad yn sicrhau bod y perchennog cofrestredig yn cael tystiolaeth o'r buddiant a hawliwyd cyn cael ei orfodi i achos gerbron y Tribiwnlys.¹⁷

Dod â mwyngloddiau a mwynau ar y gofrestr

55. Mae rheolau cyffredinol o gyfraith eiddo yn dweud bod rhywun sy'n berchen ar dir yn ei berchen "i ganol y ddaear". Er nad yw'r rheol yn cael ei weithredu'n llythrennol, mae'n awgrymu bod perchennog y tir hefyd yn berchen ar unrhyw fwyngloddiau a mwynau o dan yr arwyneb. Fodd bynnag, gall y mwyngloddiau a'r mwynau fod yn eiddo i rywun heblaw am berchennog tir yr arwyneb.

¹⁶ Pwyllgor Cyfiawnder, *Hawliau Maenorol* (HC 657, Ionawr 2015).

¹⁷ Pennod 9 yr Adroddiad.

56. Os yw rhywun heblaw am berchennog yr arwyneb yn berchen ar ystad rhydd-ddaliad neu lesddaliad ar wahân mewn mwynloddiau a mwynau, o dan y DCT 2002 gyfredol, nid oes angen i'r ystad mwynloddiau a mwynau gael ei chofrestru pan fydd yn cael ei throsglwyddo. Yn benodol, er nad yw ystadau mwynloddiau a mwynau yn destun gofrestru cyntaf gorfodol ar hyn o bryd, os ydynt wedi'u cofrestru'n wirfoddol, rhaid cofrestru unrhyw drawsgludiad dilynol ohonynt.
57. Y rheswm bod mwynloddiau a mwynau wedi'u heithrio rhag cofrestru cyntaf gorfodol wedi ei wreiddio yn yr anhawster o brofi perchnogaeth o fwyngloddiau a mwynau. Lle mae mwynloddiau a mwynau yn cael eu berchen ar wahân i dir yr arwyneb, mae gan y gwahaniad darddiadau arwrol neu feudal yn aml. Mae'r tarddiad hynafol hyn yn aml yn ei gwneud hi'n anodd gwybod pwy sy'n berchen ar fwyngloddiau a mwynau oni bai a hyd nes eu bod yn cael eu hecsbloetio.
58. Mae'r ansicrwydd ynghylch pwy sy'n berchen ar fwyngloddiau a mwynau yn cael ei waethygu gan y ffaith eu bod yn annhebygol o fod wedi'u cofrestru. I hyrwyddo tryloywder perchnogaeth eiddo a'r egwyddor drych, rydym yn gwneud argymhelliad i ddod â mwynloddiau a mwynau ar y gofrestr. Rydym yn argymhell y dylai gwarediadau o stadau mwynloddiau a mwynau sy'n nodi bwriad i fanteisio ar y mwynloddiau a mwynau fod wedi'u cofrestru. Bwriad ein hargymhellion yw sicrhau bod cofrestriad gorfodol yn berthnasol pan fydd delio â'r ystad mewn mwynloddiau a mwynau yn awgrymu bod y prynwr yn debygol o fod eisiau gweithio'r mwynloddiau neu echdynnu'r mwynau. Rydym hefyd yn argymhell bod Cofrestrfa Tir EM yn darparu hysbysiad i berchnogion yr arwyneb pan mae'n derbyn cais i gofrestru ystad mwynau a mwynloddiau o dan eu tir. Ar hyn o bryd, mae Cofrestrfa Tir EM yn gwneud hynny dim ond pan fo'r ystad mewn mwynau a mwynloddiau wedi'i chofrestru gyda theitl absoliwt; teitl nad yw mewn gwirionedd yn cael ei wobrwyo mewn perthynas â mwynloddiau a mwynau yn aml. Mae ein hargymhelliad yn sicrhau bod hysbysiad yn cael ei wneud pan fo'r mwynloddiau a mwynau wedi'u cofrestru â theitl cymwys, a ddyfernir yn fwy cyffredin mewn perthynas â'r hawliau hyn.¹⁸

Egluro'r cynllun sy'n llywodraethu meddiannaeth wrthgefn

59. Roedd gweithrediad meddiannaeth wrthgefn neu "sgwatio" mewn tir cofrestredig yn amodol ar ddiwygio sylweddol yn y DCT 2002.¹⁹ Yn benodol, gan adlewyrchu'r syniad o gael teitl trwy gofrestru, fe wnaeth y Ddeddf ddileu'r gallu i feddiannydd gwrthgefn gael teitl i dir cofrestredig trwy feddiant yn Yn lle hynny, cyflwynodd y Ddeddf weithdrefn hollol newydd y gall person sydd wedi bod mewn meddiannaeth wrthgefn o dir am ddeng mlynedd wneud cais i ddod yn berchennog cofrestredig y tir. Os yw'r cais yn llwyddiannus, yna caiff teitl y perchennog cofrestredig ei drosglwyddo i'r perchennog gwrthgefn, sydd felly'n cael teitl trwy gofrestru. Pan wneir cais, rhoddir rhybudd ohonno i'r perchennog cofrestredig (a rhai partïon eraill, gan gynnwys deiliad arwystl cofrestredig) a all wrthwynebu'r cais. Os gwrthwynebir y cais, yna yn gyffredinol caiff ei wrthod a rhoddir dwy flynedd arall i'r perchennog cofrestredig ddod ag achosion meddiannu yn erbyn y perchennog gwrth. Os, fodd bynnag, mae hawliad

¹⁸ Pennod 3 yr Adroddiad.

yr ymgeisydd yn bodloni un o dri chyflwr y bydd y meddiannydd gwrthgefn wedi'i gofrestru fel perchennog, er gwaethaf bod y cais yn cael ei wrthwynebu.

60. Nid ydym yn cynnig unrhyw newidiadau sylfaenol i'r fframwaith sy'n llywodraethu meddiannaeth wrthgefn tir cofrestredig, na'r polisi a arweiniodd at y newidiadau a gyflwynwyd gan DCT 2002. Yn lle hynny, mae ein diwygiadau'n ganolog ar sicrhau bod y weithdrefn a bennir gan DCT 2002 yn gweithredu'n gywir.
61. Mae gweithrediad y weithdrefn sy'n llywodraethu hawliadau meddiannaeth wrthgefn dros dir cofrestredig yn arwyddocaol ymarferol. Fodd bynnag, mae rhai agweddau ar y weithdrefn yn aneglur. Nid yw'n glir, er enghraifft, a all perchennog gwrthgefn wneud ceisiadau ailadroddus (efallai yn fanteisgar neu'n aflonyddol) ar gyfer cofrestru pan gafodd ei gais blaenorol ef neu hi ei wrthod.
62. Un o'r tri chyflwr sy'n galluogi meddiannydd gwrthgefn i gael ei gofrestru er gwaethaf ei gais ef neu hi yn cael ei wrthwynebu pan fo cais am gofrestrriad wedi'i seilio ar feddiannydd gwrthgefn o dir sy'n gyfagos i'w dir ef neu hi ei hun. Er mwyn i'r amod fod yn gymwys, mae gofyn bod gan y meddiannydd gwrthgefn gred resymol am o leiaf ddeng mlynedd fod y tir yn perthyn iddo ef neu hi. Nid yw'n glir sut mae'r gofyniad hwn yn cael ei weithredu: pa mor hir ar ôl y dyddiad y mae'r perchennog gwrthgefn yn sylweddoli ei ganggymeriad ef neu hi – nad yw'r tir yn perthyn iddo ef neu hi – y mae'n rhaid iddo ef neu hi wneud cais am gofrestrriad?
63. Rydym yn gwneud argymhellion i egluro'r ddau fater hyn. Bydd ein hargymhellion yn sicrhau bod y weithdrefn sy'n llywodraethu meddiannaeth wrthgefn tir cofrestredig yn gymwys fel y bwriadwyd, trwy ddarparu digon o amddiffyniad i berchnogion cofrestredig o hawliadau ailadroddus yn seiliedig ar feddiannaeth wrthgefn a thrwy sicrhau datrys anghydfodau yn brydlon yn seiliedig ar feddiannaeth wrthgefn tir ar ffin.
64. Rydym hefyd yn gwneud cynigion dros dro a gynlluniwyd i egluro'r berthynas rhwng y weithdrefn dan DCT 2002 a chyfraith gyffredinol meddiannaeth wrthgefn o dan Ddeddf Cyfyngiadau 1980, sy'n parhau i lywodraethu meddiannaeth wrthgefn tir anghofrestredig.²⁰

Rhesymoli awdurdodaeth y Tribiwnlys

65. Mae Is-adran Gofrestru Tir Tribiwnlys yr Haen Gyntaf (Siambr Eiddo) yn gweithredu'n bennaf i bennu anghydfodau sy'n codi o geisiadau a wnaed i Gofrestrfa Tir EM na ellir eu datrys trwy gytundeb
66. Mae awdurdodaeth y Tribiwnlys mewn dau faes yn aneglur. Yn y ddau achos, nid yw DCT 2002 yn rhoi grym i'r Tribiwnlys ddatrys y materion y cyfeirir ato yn llawn. Felly mae'n bosibl y bydd yn rhaid i'r partïon wneud ceisiadau pellach i'r cofrestrydd neu roi achos pellach yn y llys er mwyn datrys eu hanghydfod.
67. Yn gyntaf, mae graddau pŵer y Tribiwnlys i bennu union linell ffin ar gyfeiriad o dan adran 60(3) DCT 2002 yn aneglur.²¹ Mae awdurdodaeth y Tribiwnlys yn y maes hwn

²⁰ Pennod 17 yr Adroddiad.

²¹ Mae ffiniau mewn tir cofrestredig yn ffiniau cyffredinol oni bai eu bod wedi cael eu penderfynu. Rydym yn trafod y rheol ffiniau cyffredinol ym Mhennod 15 yr Adroddiad.

wedi cael ei ystyried yn ddiweddar gan yr Uwch Dribiwnlys, mewn tri achos.²²Nid yw'r achosion hyn wedi datrys y mater yn llawn. Mae amheuaeth yn parhau a all y Tribiwnlys gyfarwyddo'r cofrestrydd i adlewyrchu union linell y ffin yn y gofrestr os yw'n sylweddol neu'n hollol wahanol i'r un ar y cynllun cais. I fynd i'r afael â'r ansicrwydd hyn, rydym yn argymhell, ar unrhyw gyfeiriad o dan adran 60(3), y dylai'r Tribiwnlys gael pŵer statudol penodol i bennu lle mae ffin yn gorwedd. Bydd y diwygiad hwn yn lleihau hyd ymglyfreitha rhwng cymdogion, yn lleihau straen ac anhwylystod i'r partïon, a lleihau'r costau i'r partïon ac i'r llysoedd a'r tribiwnlysoedd.

68. Yn ail, ymddengys nad oes gan y Tribiwnlys y pŵer i wneud dau fath o ddatganiad.

- (1) Gall y Tribiwnlys benderfynu a oes gan barti ecwiti gan estoppel. Fodd bynnag, nid oes gan y Tribiwnlys y pŵer i benderfynu sut y bydd yr ecwiti gan estoppel yn cael ei odloni.
- (2) Gall y Tribiwnlys benderfynu a oes gan barti buddiant llesiannol mewn tir. Fodd bynnag, nid yw'n glir a oes gan Dribiwnlys y pŵer i ddatgan graddau'r buddiant llesiannol.

69. Yn y ddau sefyllfa, mae gan y Tribiwnlys yr holl dystiolaeth cyn ei bod yn angenrheidiol i wneud y datganiadau hyn. Oherwydd na all eu gwneud, efallai y bydd angen i'r partïon fynd ar drywydd y mater ymhellach yn y llys. Er mwyn sicrhau y gellir datrys anghydfodau mewn un fforwm, rydym yn argymhell y dylai'r DCT 2002 roi yn benodol i'r Tribiwnlys y pŵer i bennu sut y dylid bodloni ecwiti gan estoppel, ac i ddatgan graddau buddiant llesiannol.²³

ARWYDDOCÂD EIN HARGYMHELLION AR GYFER DIWYGIO

70. Mae ein hargymhellion yn cwmpasu nifer o faterion technegol o fewn y system gofrestru tir bresennol. Er gwaethaf eu natur dechnegol, mae ein diwygiadau'n arwyddocaol o ran sicrhau bod DCT 2002 yn parhau i gyflawni ei nod o wneud trawsgludo yn gyflymach, yn haws ac yn rhatach. Drwy ddiweddarau DCT 2002, bydd ein hargymhellion yn sicrhau bod y gofrestr yn gweithio'n fwy effeithiol ar gyfer pawb sy'n ei ddefnyddio. Er bod ein Hadroddiad llawn yn debygol o gael ei ddarllen gan gyfreithwyr arbenigol yn bennaf, bydd yr argymhellion y mae'n ei gynnwys yn buddio'r rhai hynny i gyd sy'n defnyddio'r system gofrestru tir, gan gynnwys perchnogion tai, landlordiaid, tenantiaid a busnesau.

²² *Murdoch v Amesbury* [2016] UKUT 3 (TCC); *Bean v Katz* [2016] UKUT 168 (TCC); *Lowe v William Davis Ltd* [2018] UKUT 206 (TCC).

²³ Pennod 21 yr Adroddiad.