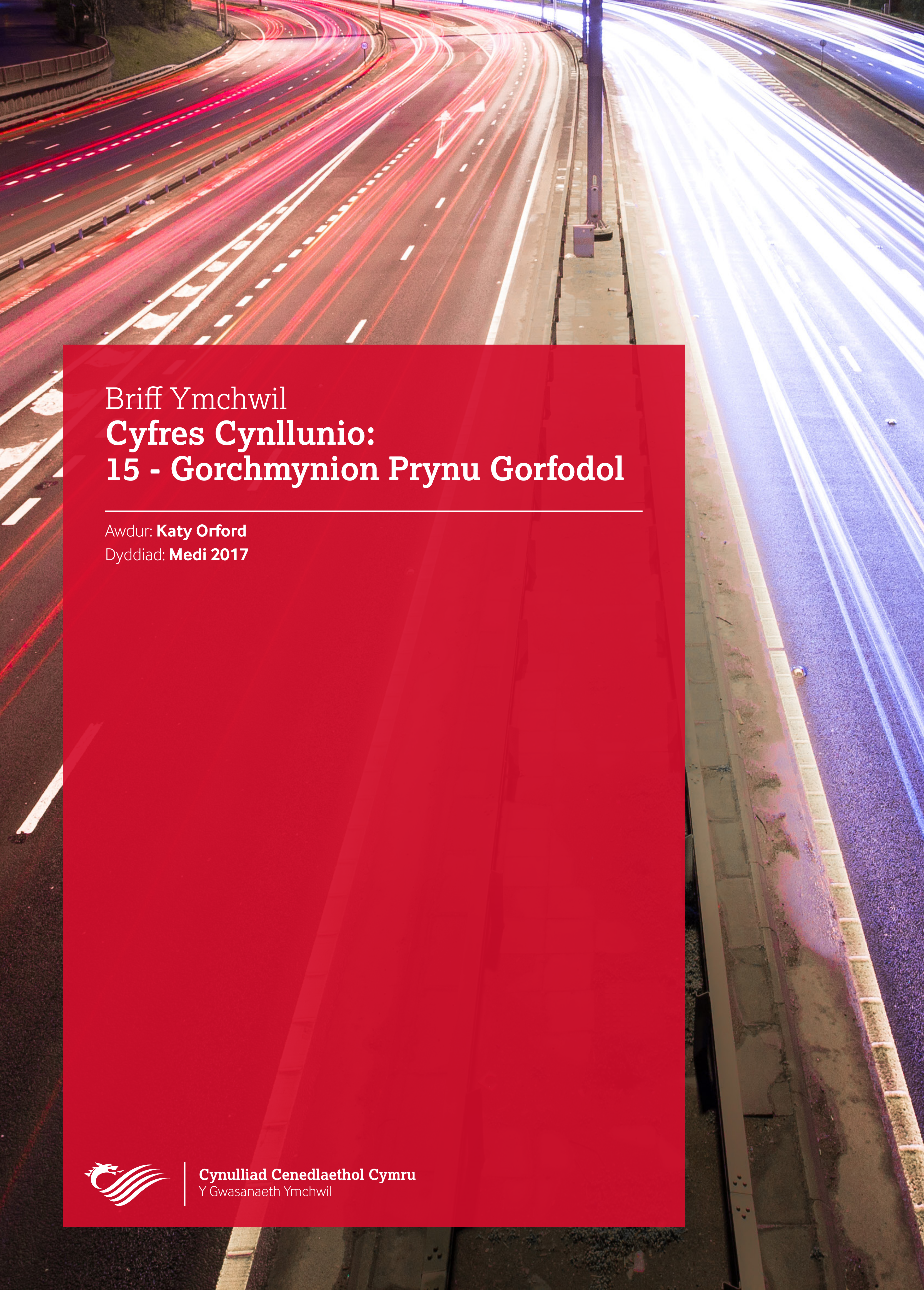

Briff Ymchwil

Cyfres Cynllunio:
15 - Gorchmynion Prynu Gorfodol

Awdur: **Katy Orford**

Dyddiad: **Medi 2017**

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Gwasanaeth Ymchwil

Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Awdur: **Katy Orford**
Dyddiad: **Medi 2017**
Rhif Papur: **17-022**

Cysylltwch â ni

Y Gwasanaeth Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

: **0300 200 7174**
: **Katy.Orford@Cynulliad.Cymru**
: **Cynulliad.Cymru/Pigion**
: **@SeneddYmchwil**
: **Cynulliad.Cymru/Ymchwil**

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2017
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Briff Ymchwil

Cyfres Cynllunio: 15 - Gorchmynion Prynu Gorfodol

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Gwasanaeth Ymchwil

Cynnwys

1. Beth yw gorchmynion prynu gorfodol? 1
2. O dan ba bwerau y gellir rhoi gorchmynion prynu gorfodol ar waith? 1
3. Pa awdurdodau sydd â'r cymhwysedd i gychwyn gorchmynion prynu gorfodol? 2
4. Os yw perchennog tir yn gwrthwynebu, pa gamau y gall eu cymryd? 2
   - Penderfyniad 3
5. Iawndal 4
6. Datganoli gorchmynion prynu gorfodol ac iawndal tir 4
   - Deddf Cymru 2017 4
7. Ffynonellau allweddol 5

1. Beth yw gorchmynion prynu gorfodol?

Mae gorchymyn prynu gorfodol yn caniatáu i gyrff penodol, 'yr awdurdod caffael', (awdurdodau lleol yn aml) sydd angen caffael tir neu eiddo, wneud hynny heb gydsyniad y perchennog. Caiff gorchmynion prynu gorfodol eu rhoi i hwyluso datblygiadau sydd er budd y cyhoedd ar dir nad yw'r perchennog am ei werthu, er enghraifft wrth adeiladu traffyrdd. Rhaid i'r awdurdod caffael allu dangos bod caffael y tir yn angenrheidiol a bod achos cryf er budd y cyhoedd.

Nid oes gan yr awdurdod caffael y pwerau i gaffael tir yn orfodol hyd nes y bydd yr 'awdurdod cadarnhau' yn cymeradwyo'r gorchymyn prynu gorfodol. Yng Nghymru, Llywodraeth Cymru yw'r awdurdod cadarnhau. Gall yr awdurdod caffael wneud caffaeliad drwy gytundeb ar unrhyw adeg a dylai geisio gwneud hynny cyn caffael drwy orfodaeth, sef y cam a gymerir os bydd popeth arall wedi methu.

2. O dan ba bwerau y gellir rhoi gorchmynion prynu gorfodol ar waith?

Mae pwerau prynu gorfodol yn bodoli mewn llawer o wahanol ddarnau o ddeddfwriaeth ac maent yn aml wedi'u haddasu er mwyn ateb y diben y mae awdurdod yn ceisio caffael tir ar ei gyfer. Er enghraifft, mae modd caffael tŷ adfeiliedig o dan ddeddfwriaeth tai. Bydd y pŵer a ddefnyddir yn ei dro yn dylanwadu ar y ffactorau y bydd Llywodraeth Cymru am eu hystyried wrth benderfynu ar gadarnhad. Mae rhai o'r pwerau a'r ffactorau perthnasol mwyaf cyffredin i'w gweld yn Atodiadau A i F o'r **Cylchlythyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol (14(2)/2004):**

01. Gorchmynion a wneir o dan adran 226 o *Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990*;

02. Gorchmynion a wneir o dan ddeddfwriaeth tai;

03. Gorchmynion a wneir o dan Ran 7 o *Ddeddf Llywodraeth Leol 1972* at ddibenion pwerau eraill;

04. Gorchmynion a wneir o dan adran 89(5) o *Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949*;

05. Gorchmynion at ddibenion addysgol, ac ar gyfer amgueddfeydd a llyfrgelloedd cyhoeddus; ac

06. Caffael gorfodol at ddibenion priffyrdd.

Mae adran 226 o *Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* yn rhoi pwerau eang i awdurdodau lleol gaffael tir yn orfodol ac mae'n cael ei defnyddio'n aml. Mae'r Cylchlythyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol (14(2)/2004) yn cynghori y dylai awdurdodau lleol ddefnyddio pwerau penodol at y diben sydd dan sylw, ac y dylent ddefnyddio pwerau cyffredinol dim ond lle na ellir osgoi hynny.

Mae adran 226 o *Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* yn nodi'r amgylchiadau lle gellir awdurdodi prynu gorfodol:

> *(1) A local authority to whom this section applies shall, on being authorised to do so by the Secretary of State, have power to acquire compulsorily any land in their area –*
>
> *(a) if the authority think that the acquisition will facilitate the carrying out of development, re-development or improvement on or in relation to the land;*

(b) which is required for a purpose which it is necessary to achieve in the interests of the proper planning of an area in which the land is situated.

(1A) But a local authority must not exercise the power under paragraph (a) of subsection (1) unless they think that the development, re-development or improvement is likely to contribute to the achievement of any one or more of the following objects –

(a) the promotion or improvement of the economic well-being of their area;

(b) the promotion or improvement of the social well-being of their area;

(c) the promotion or improvement of the environmental well-being of their area.

3. Pa awdurdodau sydd â'r cymhwysedd i gychwyn gorchmynion prynu gorfodol?

Mae llawer o gyrff sydd â phwerau statudol yn meddu ar bwerau prynu gorfodol. Caiff pwerau o'r fath eu rhoi drwy'r amryw o ddeddfau a nodir uchod ac mae angen cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru arnynt. Yn ymarferol, awdurdodau lleol sy’n defnyddio pwerau prynu gorfodol fel arfer. Mae'r cyrff statudol eraill a all wneud gorchmynion yn cynnwys adrannau llywodraeth a chyfleustodau mawr fel cwmnïau dŵr neu drydan.

4. Os yw perchennog tir yn gwrthwynebu, pa gamau y gall eu cymryd?

Mae disgwyl i'r awdurdod caffael geisio caffael tir drwy ddod i gytundeb trwy gyd-drafod yn y lle cyntaf cyn caffael drwy orfodaeth, sef y cam a gymerir os bydd popeth arall wedi methu. Os oes angen gorchymyn prynu gorfodol, mae yna broses ffurfiol ar gyfer gwrthwynebu sydd wedi'i hamlinellu isod.

Mae adran 12 o *Ddeddf Caffael Tir 1981* yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael anfon hysbysiad ynghylch gwneud y gorchymyn i bob perchennog, prydlesai a deiliad (ac eithrio tenantiaid am fis neu unrhyw gyfnod o lai na mis) o unrhyw dir sy'n rhan o'r gorchymyn. Mae'r hysbysiad yn gwahodd gwrthwynebiadau i'w cyflwyno i'r awdurdod cadarnhau, sef Llywodraeth Cymru. Mae adran 13(4) o *Ddeddf Caffael Tir 1981* yn galluogi Llywodraeth Cymru i fynnu bod gwrthwynebwyr yn datgan eu rhesymau dros wrthwynebu yn ysgrifenedig. Rhaid bod gwrthwynebiadau'n cyrraedd Llywodraeth Cymru cyn pen y cyfnod sydd yn yr hysbysiad. Nid oes unrhyw fformat penodol ar gyfer y gwrthwynebiad heblaw'r ffaith bod yn rhaid iddo fod yn ysgrifenedig. Gall y sawl sy'n gwrthwynebu ysgrifennu'r llythyr ei hun neu gall benodi ymgynghorydd proffesiynol i gyflwyno'r gwrthwynebiad ar ei ran.

Mae **canllawiau system prynu gorfodol** (sy'n gymwys i Loegr ond hefyd yn gymwys yng Nghymru) Defra (Adran yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig yn Llywodraeth y DU) yn rhoi manylion ynghylch dilysrwydd gwrthwynebiadau, gan nodi:

> *In general, any objection will be valid if properly made. The Minister is, however, entitled to disregard objections:*
>
> - *If he is satisfied that the objection relates exclusively to matters which can be dealt with by the Lands Tribunal. This means disputes regarding the appropriate level of compensation and disputes on whether part only of a property may be compulsorily acquired or whether the authority should be compelled to acquire the whole – even if it only requires part for the scheme…*
>
> - *If, in the case of a CPO under the Town and Country Planning Act 1990, the objection amounts to an objection to the provisions of the adopted development plan defining the use of land.*

Mae canllawiau Defra yn nodi'r tri chategori y mae gwrthwynebiadau fel arfer yn perthyn iddynt:

> - *You may agree with the purpose of the scheme, but you would like to see minor amendments to minimise the impact on you. Objections of this nature may secure changes to reduce the visual or noise intrusion of a scheme, or minor adjustments to the land required; or*
>
> - *You may agree with the purpose of the scheme but you feel that it should be located elsewhere; or*
>
> - *You may object to the scheme completely. As stated above, however, this cannot be solely on the grounds that you object to adopted planning policy.*

Os bydd gwrthwynebiadau'n dod i law ac os na fyddant yn cael eu tynnu'n ôl yn dilyn trafodaethau â'r awdurdod caffael, bydd yr awdurdod cadarnhau yn penodi Arolygydd o'r **Arolygiaeth Gynllunio.** Bydd ymchwiliad lleol cyhoeddus yn cael ei drefnu neu, os yw'r holl wrthwynebwyr sy'n weddill yn cytuno i hynny, gellir ystyried y gwrthwynebiadau drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Mae'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig wedi'i nodi yng nghanllawiau Defra, **Compulsory purchase and compensation booklet 1: compulsory purchase procedure (PDF 330.56KB)**.

Caiff apeliadau sy'n ymwneud ag iawndal eu trin ar wahân a'u clywed gan y Tribiwnlys Tiroedd. Yn achos ymchwiliad, mae *Deddf Caffael Tir 1981* yn ei gwneud yn ofynnol i wrthwynebwyr gyflwyno **datganiad achos** lle y dylai'r partïon nodi'n gryno'r achos y maent yn disgwyl ei brofi.

Penderfyniad

Ar ôl ystyried adroddiad yr Arolygydd naill ai yn dilyn ymchwiliad neu ddefnyddio'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, bydd yr awdurdod cadarnhau (Llywodraeth Cymru) yn penderfynu cadarnhau, addasu neu wrthod y gorchymyn prynu gorfodol. Gall yr awdurdod cadarnhau wneud penderfyniad sy'n groes i argymhellion yr Arolygydd, ond nid yw hyn yn gyffredin iawn. Pan fydd y Gweinidog wedi dod i benderfyniad, bydd yn rhoi hysbysiad ysgrifenedig i'r awdurdod caffael, y gwrthwynebwyr sy'n weddill ac unrhyw berson arall a ymddangosodd yn yr ymchwiliad neu a wnaeth sylwadau ysgrifenedig ac a ofynnodd i gael ei hysbysu. Bydd y llythyr penderfyniad yn nodi'r rhesymau dros y penderfyniad.

5. Iawndal

Deddf Iawndal Tir 1961 yn bennaf sy'n penderfynu ar y ffordd o asesu swm yr iawndal ariannol mewn achos o gaffael gorfodol. Mae'r Ddeddf yn nodi'r rheolau sylfaenol ar gyfer asesu iawndal wrth gaffael tir yn orfodol, gan gynnwys:

- *no allowance shall be made on account of the acquisition being compulsory;*
- *the value of the land shall…be taken to be the amount which the land if sold in the open market by a willing seller might expect to realise;*
- *no account is to be taken, in assessing the level of compensation payable, of any enhancement of the value of the land being acquired on account of the development or prospective development facilitated by the CPO.*

Mewn geiriau eraill, y nod yw mai swm yr iawndal i'w dalu fydd faint y byddai perchennog y tir wedi'i dderbyn pe bai wedi penderfynu gwerthu'r tir yn y farchnad agored, heb y datblygiad a arweiniodd at gynnig y gorchymyn prynu gorfodol.

Os nad oes modd dod i gytundeb, dylid cyfeirio materion prisio ac iawndal at y Tribiwnlys Tiroedd, a fydd yn penderfynu arnynt. Mae gan y Tribiwnlys Tiroedd bŵer i benderfynu faint o iawndal sy'n daladwy am dir y mae awdurdod cyhoeddus neu gorff preifat yn ei brynu'n orfodol gan ddefnyddio pwerau statudol pan na fydd y partïon yn gallu dod i gytundeb eu hunain. Nid oes gan y Tribiwnlys unrhyw bŵer i ystyried dilysrwydd gorchymyn.

6. Datganoli gorchmynion prynu gorfodol ac iawndal tir

Mae'r setliad datganoli presennol yn seiliedig ar fodel 'rhoi pwerau'; mae Atodlen 7 o *Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006* yn nodi'r 21 o feysydd datganoledig y gall y Cynulliad ddeddfu ynddynt.

Ar hyn o bryd, o dan y model rhoi pwerau, nid yw prynu gorfodol ac iawndal tir wedi'u pennu fel pwnc datganoledig, nac wedi'u heithrio o gymhwysedd y Cynulliad. Felly mae'n 'bwnc tawel'. Caiff y Cynulliad ddeddfu ar bwnc tawel ar yr amod bod y ddarpariaeth yn ymwneud â phwnc datganoledig mewn ffordd 'deg a realistig'. Felly, gall y Cynulliad ddeddfu ar hyn o bryd mewn perthynas â phrynu gorfodol ac iawndal tir i'r graddau y mae'r ddarpariaeth yn ymwneud â chaffael tir at ddiben datganoledig, er enghraifft ar gyfer ffyrdd.

Deddf Cymru 2017

Mae *Deddf Cymru 2017* yn cyflwyno model o ddatganoli sy'n seiliedig ar gadw pwerau. Mae'n pennu'r meysydd y tu allan i gymhwysedd deddfwriaethol y Cynulliad, gan adael popeth arall wedi'i ddatganoli i Gymru. Disgwylir y bydd y model cadw pwerau yn dod i rym ym mis Ebrill 2018.

Byddai Bil Cymru, fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol, wedi cadw 'prynu tir yn orfodol', gan drosglwyddo pwerau cyfredol i Senedd y DU o ran prynu gorfodol ac o ran iawndal tir. Fodd bynnag, yn dilyn gwelliannau i'r Bil yn Nhŷ'r Arglwyddi, cwtogwyd cwmpas y cymal cadw (rhif 185), gan adael prynu gorfodol wedi'i ddatganoli i Gymru ond gan gadw pwerau o ran iawndal mewn perthynas â'r canlynol:

a) ymyrryd â hawliau mewn tir o ganlyniad i arfer pwerau statudol; a

b) dibrisiant yng ngwerth tir o ganlyniad i waith neu dir a ddarperir neu a ddefnyddir wrth arfer pŵer statudol.

Wedi i ddarpariaethau perthnasol *Deddf Cymru 2017* ddod i rym, bydd cymhwysedd y Cynulliad i ddeddfu ym maes iawndal tir yn gyfyngedig iawn.

7. Ffynonellau allweddol

Llywodraeth Cymru

Llywodraeth Cymru: **Cylchlythyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol (14(2)/2004)**

Defra

Defra, **Compulsory purchase system guidance**

Y Gwasanaeth Ymchwil

Mae papurau briffio eraill a luniwyd gan y Gwasanaeth Ymchwil ynghylch cynllunio ar gael ar ein gwefan: **Y Gwasanaeth Ymchwil**