OFFICE OF THE
DEPUTY PRIME MINISTER

DEDDF MURIAU CYD ayb 1996:

LLYFRYN EGLURHAOL

OFFICE OF THE
DEPUTY PRIME MINISTER

DEDDF MURIAU CYD ayb 1996:

LLYFRYN EGLURHAOL

Cynnwys

CYFLWYNIAD

RHAN 1: DEDDF MURIAU CYD ayb 1996

Paragraff		Tudalen
1	Beth mae'r Ddeddf yn ei wneud?	2
2	Beth mae'r Ddeddf yn ei gynnwys?	2
3	Beth yw mur cyd?	3

RHAN 2: PERCHNOGION ADEILADAU 6

4-19 Gwaith ar furiau cyd sy'n sefyll (adran 2 o'r Ddeddf)

4	Beth yw fy hawliau dan y Ddeddf os wyf am weithio ar fur cyd sy'n sefyll?	6
5	Beth yw fy nyletswyddau dan y Ddeddf?	6
6	Beth am bethau fel codi silffoedd neu unedau, neu fewnosod socedi, neu dynnu ac adnewyddu plastr?	7
7	Pwy sy'n cyfrif fel "Perchnogion Cyffiniol"?	7
8	Sut mae hysbysu'r Perchnogion Cyffiniol neu'r perchnogion?	8
9	Faint o amser ymlaen llaw mae'n rhaid rhoi rhybudd?	8
10	Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd?	9
11	Beth os na allaf gytuno â'm cymydog ar y gwaith sydd i'w wneud i'r mur cyd?	9
12	Pwy gaf fi ei benodi'n syrfëwr os bydd anghydfod?	10
13	Beth yw gwaith y syrfëwr?	10
14	Pwy sy'n talu ffioedd y syrfëwr?	11
15	A yw dyfarniad y syrfëwr yn derfynol?	11
16	Pwy sy'n talu am y gwaith adeiladu?	11
17	Beth sy'n digwydd os na fydd y cymdogion yn cydweithredu?	11
18	Beth am fynediad i eiddo cyffiniol?	12
19	Pa hawliau sydd gan fy nghymydog?	12

20-25 Adeiladu o'r newydd ar y terfyn rhwng darnau o dir cyffiniol (adran 1 o'r Ddeddf)

20	Beth mae'r Ddeddf yn ei ddweud os wyf am adeiladu hyd at y terfyn neu arno?	13
21	Faint o amser ymlaen llaw mae'n rhaid rhoi rhybudd?	13
22	Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd am adeiladu ar y terfyn?	13
23	Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd am adeiladu hyd at y terfyn?	14
24	Beth sy'n digwydd os bydd anghydfod â'm cymydog?	14
25	Beth am fynediad i eiddo cyfagos?	14

26-29 Cloddio yn ymyl adeiladau cyfagos (adran 6 o'r Ddeddf)

26 Beth mae'r Ddeddf yn ei ddweud os wyf am gloddio yn ymyl adeiladau cyfagos? 15
27 Faint o amser ymlaen llaw mae'n rhaid rhoi rhybudd? 17
28 Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd? 17
29 Beth am fynediad i eiddo cyffiniol? 17

RHAN 3: PERCHNOGION/DEILIAID CYFFINIOL 18

30 Beth mae'r Ddeddf yn ei ddweud os yw fy nghymydog am wneud gwaith adeiladu? 18
31 Beth i'w wneud os byddaf yn derbyn hysbysiad dan y Ddeddf Muriau Cyd gan fy nghymydog? 19
32 Beth i'w wneud os wyf yn credu bod fy nghymydog ar fin dechrau gweithio a minnau heb dderbyn hysbysiad dan y Ddeddf Muriau Cyd? 19
33 Beth i'w wneud os yw fy nghymydog yn dechrau gweithio a minnau heb dderbyn hysbysiad dan y Ddeddf Muriau Cyd? 19
34 Beth os na allaf gytuno â'm cymydog? 20
35 Beth am fynediad i'm heiddo? 20
36 Fel cymydog cyffiniol, beth allaf fi ei wneud rhag ofn y bydd Perchennog yr Adeilad yn gadael y gwaith ar y mur cyd heb ei gwblhau? 20

RHAN 4: CWESTIYNAU CYFFREDIN 21

37 A yw'r Ddeddf yn newid pwy biau'r mur cyd hwnnw? 21
38 A ellir defnyddio'r Ddeddf i ddatrys anghydfod am derfyn? 21
39 A yw'r Ddeddf yn disodli hawliau cyfraith gwlad? 21
40 A oes rhaid i Berchennog yr Adeilad aros am y mis neu'r deufis llawn ar ôl rhoi hysbysiad cyn dechrau ar y gwaith? 21
41 Beth sy'n digwydd os yw perchennog am adeiladu hyd at glawdd terfyn sy'n sefyll nad yw'n rhan o adeilad sy'n gyfan gwbl ar ei dir ef? 22

RHAN 5: LLYTHYRAU ENGHREIFFTIOL 23

Llythyr Enghreifftiol 1 – Hysbysiad Strwythur Cyd 25
Llythyr Enghreifftiol 2 – Cydnabyddiaeth gadarnhaol i Hysbysiad Strwythur Cyd 26
Llythyr Enghreifftiol 3 – Cydnabyddiaeth negyddol i Hysbysiad Strwythur Cyd 27
Llythyr Enghreifftiol 4 – Hysbysiad Llinell Gysylltle – mur newydd ar y terfyn 28
Llythyr Enghreifftiol 5 – Cydnabyddiaeth gadarnhaol i i Hysbysiad Llinell Gysylltle - mur newydd ar y terfyn 29
Llythyr Enghreifftiol 6 – Hysbysiad Llinell Gysylltle – mur newydd yn gyfan gwbl ar eich tir 30
Llythyr Enghreifftiol 7 – Cydnabyddiaeth i Hysbysiad Llinell Gysylltle - mur newydd yn gyfan gwbl ar eich tir 31
Llythyr Enghreifftiol 8 – Hysbysiad 3 neu 6 metr 32
Llythyr Enghreifftiol 9 – Cydnabyddiaeth gadarnhaol i Hysbysiad 3 neu 6 metr 33
Llythyr Enghreifftiol 10 – Cydnabyddiaeth negyddol i Hysbysiad 3 neu 6 metr 34

RHAN 6: RHAGOR O WYBODAETH 35

Cyflwyniad

Nid yw'r llyfryn hwn yn ddehongliad awdurdodol o'r gyfraith.

Ei nod yw egluro yn syml sut y gall Deddf Muriau Cyd etc 1996 ("y Ddeddf") effeithio ar rywun sydd **naill ai** am wneud gwaith sy'n dod dan y Ddeddf ("Perchennog yr Adeilad") neu sy'n derbyn hysbysiad dan y Ddeddf o waith cyffiniol arfaethedig ("Perchnogion Cyffiniol").

Dan y Ddeddf, mae' gair **"perchennog"** yn cynnwys y bobl neu'r corff

- sy'n dal y teitl rhydd-ddaliad, neu
- sy'n dal teitl les-ddaliad am gyfnod sy'n hwy na blwyddyn, neu
- sydd dan gontract i brynu teitl o'r fath, neu
- sydd â hawl i dderbyn rhenti o'r eiddo

Felly, gall fod rhagor nag un set o "berchnogion" ar yr un eiddo.

Yn y llyfryn hwn defnyddir "ef" i gynnwys "hi" a "hwy" (lle bo cyd-berchnogion neu lle bo'r perchnogion yn gwmnïau neu'n fathau eraill o gorff).

Nid yw'r llyfryn hwn ond yn sôn am y Ddeddf, sy'n wahanol i reolaeth ar reoliadau adeiladu neu gynllunio.

*Rhaid ichi gofio **nad yw** dod i gytundeb â'r Perchnogion Cyffiniol neu â'r perchnogion dan y Ddeddf yn **diddymu'r angen i wneud cais am ganiatâd cynllunio neu i gydymffurfio â rheoliadau adeiladu o bosibl**. Ar y llaw arall, nid yw cael caniatâd cynllunio neu gydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu'n diddymu'r angen i gydymffurfio â'r Ddeddf lle bo'n gymwys.*

Os ydych yn bwriadu gwneud gwaith adeiladu sy'n perthyn i un o'r categorïau hyn:

- gwaith ar fur neu strwythur arall sy'n sefyll ac sy'n perthyn i eiddo arall hefyd (adran 2 o'r Ddeddf)
- codi mur annibynnol neu fur adeilad hyd at y terfyn ag eiddo cyffiniol neu arno (adran 1 o'r Ddeddf)
- cloddio yn ymyl adeilad cyffiniol (adran 6 o'r Ddeddf)

rhaid ichi gael gwybod a yw'r gwaith hwnnw yn dod o dan y Ddeddf. Os yw, rhaid ichi hysbysu'r **holl** Berchnogion Cyffiniol.

RHAN 1:

Deddf Muriau Cyd ayb 1996

1 Beth mae'r Ddeddf yn ei wneud?

Daeth y Ddeddf i rym ar 1 Gorffennaf 1997 ac mae'n gymwys drwy Gymru a Lloegr.

Mae'n darparu fframwaith i atal a datrys anghydfodau mewn perthynas â muriau cyd, muriau terfyn a chloddio yn ymyl adeiladau cyffiniol. Mae'n seiliedig ar ddarpariaethau profedig Deddfau Adeiladu Llundain, a oedd yn gymwys yng nghanol Llundain cyn i'r Ddeddf ddod i rym.

Rhaid i unrhyw un sy'n bwriadu gwneud gwaith (yn unman yng Nghymru a Lloegr) o'r mathau a ddisgrifir yn y Ddeddf hysbysu Perchnogion Cyffiniol o'u bwriadau.

Pan fo'r gwaith a fwriedir ar fur cyd sy'n sefyll (adran 2 o'r Ddeddf) rhaid rhoi hysbysiad *hyd yn oed pan na fydd y gwaith yn ymestyn y tu hwnt i linell ganol mur cyd*.

Yn aml mae'n help i ddeall egwyddorion y Ddeddf os bydd perchnogion yn meddwl amdanynt eu hunain fel cyd-berchnogion mur cyd cyfan yn hytrach nag fel unig berchennog hanner y mur neu ran ohono.

Gall Perchnogion Cyffiniol gytuno â bwriadau Perchennog yr Adeilad neu ddod i gytundeb â Pherchennog yr Adeilad am newidiadau i'r dull o wneud y gwaith, a'i amseriad. Pan na fo cydsyniad neu gytundeb **ysgrifenedig**, mae'r Ddeddf yn darparu ar gyfer datrys 'anghydfodau'.

2 Beth mae'r Ddeddf yn ei gynnwys?

- Gwahanol fathau o waith sy'n mynd i gael eu gwneud yn uniongyrchol i fur cyd neu strwythur sy'n sefyll (gweler paragraffau 4 i 19)
- Adeiladu newydd ar y terfyn rhwng eiddo neu arno (gweler paragraffau 20 i 25)
- Cloddio o fewn 3 neu 6 metr i adeilad(au) neu strwythur(au) gerllaw, gan ddibynnu ar ddyfnder y twll neu'r sylfeini arfaethedig (gweler paragraffau 26 i 29).

3 Beth yw mur cyd?

Mae'r Ddeddf yn cydnabod dau brif fath o fur cyd.

Mur cyd math (a)

Mae mur yn **"fur cyd"** os yw'n sefyll ar y terfyn rhwng tir sy'n perthyn i ddau (neu ragor) o berchnogion gwahanol.

Mae mur o'r fath:

- yn rhan o un adeilad (gweler diagram 1), neu
- yn gwahanu dau (neu ragor) o adeiladau (gweler diagram 2), neu
- yn cynnwys "mur cyd ffens" (gweler diagram 3).

Mae mur yn **"fur cyd ffens"** os nad yw'n rhan o adeilad, ac os yw'n sefyll ar y terfyn rhwng tiroedd yn perthyn i berchnogion gwahanol ac yn cael ei ddefnyddio i wahanu'r tiroedd hynny (er enghraifft, mur mewn gardd). *Nid yw hwn yn cynnwys pethau megis ffensys pren*.

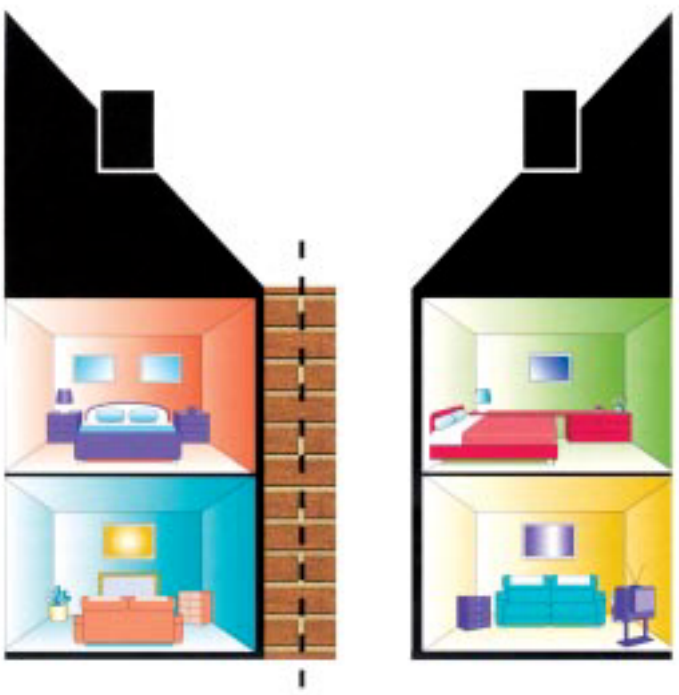
Mur cyd math (b)

Mae mur yn "fur cyd" hefyd os yw'n sefyll yn gyfan gwbl ar dir un perchennog ond yn cael ei ddefnyddio gan ddau (neu ragor) o berchnogion i wahanu eu hadeiladau (gweler diagram 4).

Un enghraifft fyddai lle mae un person wedi adeiladu'r mur yn y lle cyntaf, a lle mae un arall wedi codi adeilad wrth ei ymyl heb godi ei fur ei hun.

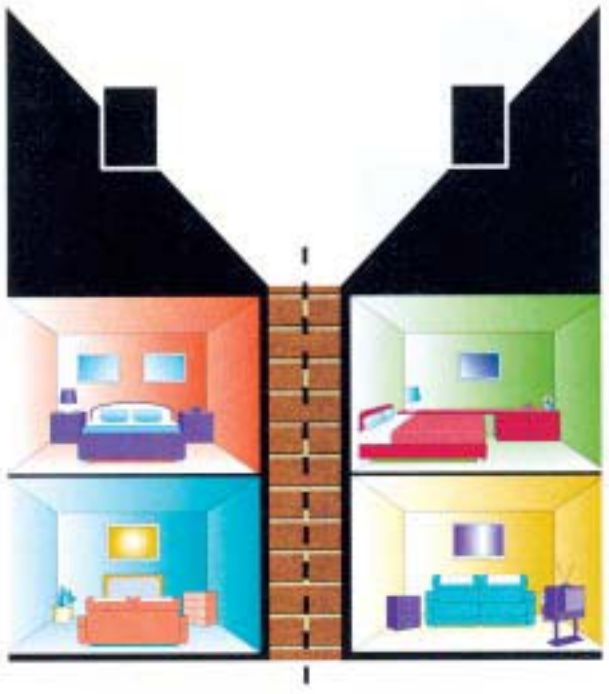
Dim ond y rhan o'r mur sy'n gwahanu yw'r rhan "gyd" – nid yw'r rhannau o boptu neu uwchben yn rhannau "cyd".

Mae'r Ddeddf yn defnyddio'r ymadrodd **"strwythur cyd"** hefyd. Mae hwn yn derm ehangach, a allai gyfeirio at bared neu lawr neu strwythur arall sy'n gwahanu adeiladau neu rannau o adeiladau a gyrhaeddir drwy risiau neu fynedfeydd ar wahân (fflatiau er enghraifft) – gweler diagram 5.



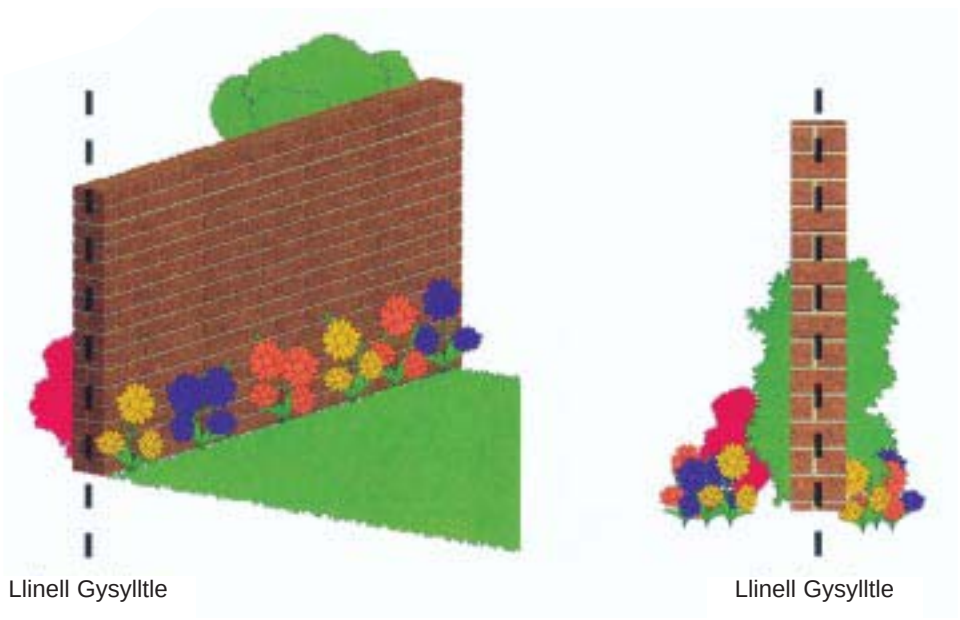
Llinell Gysylltle

Diagram 1



Llinell Gysylltle

Diagram 2



Llinell Gysylltle

Llinell Gysylltle

Diagram 3

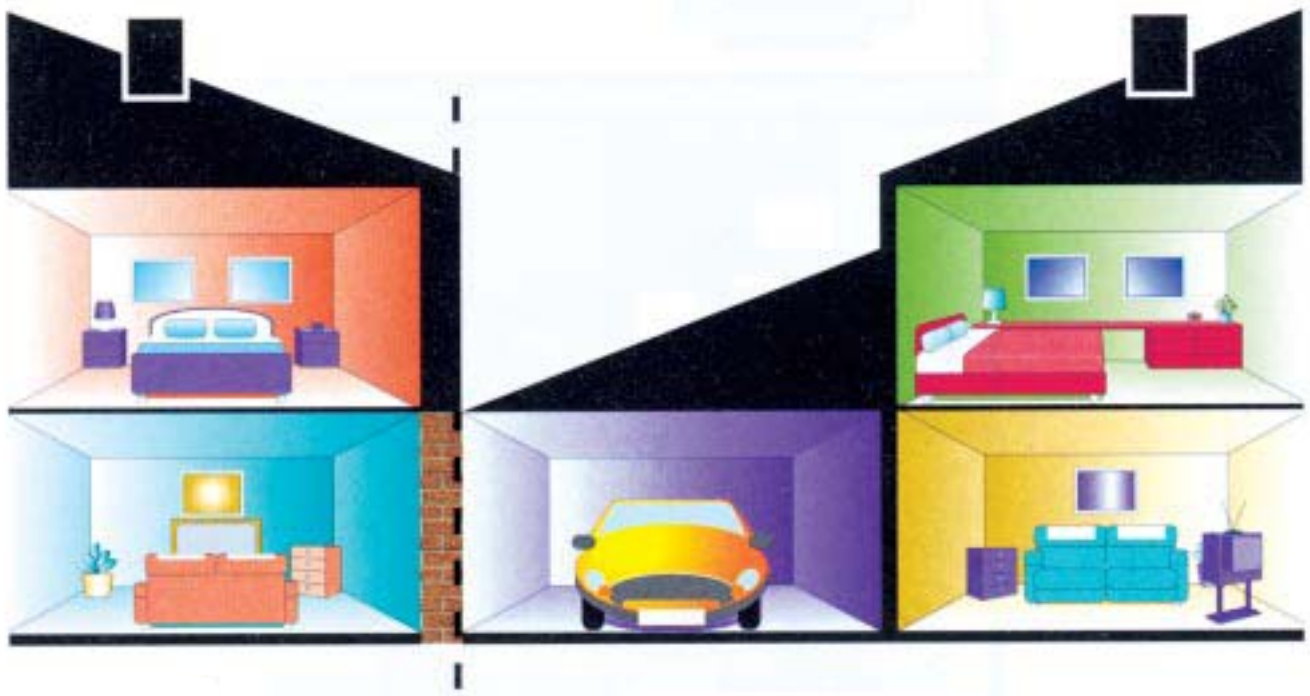


Diagram 4

Llinell Gysylltle

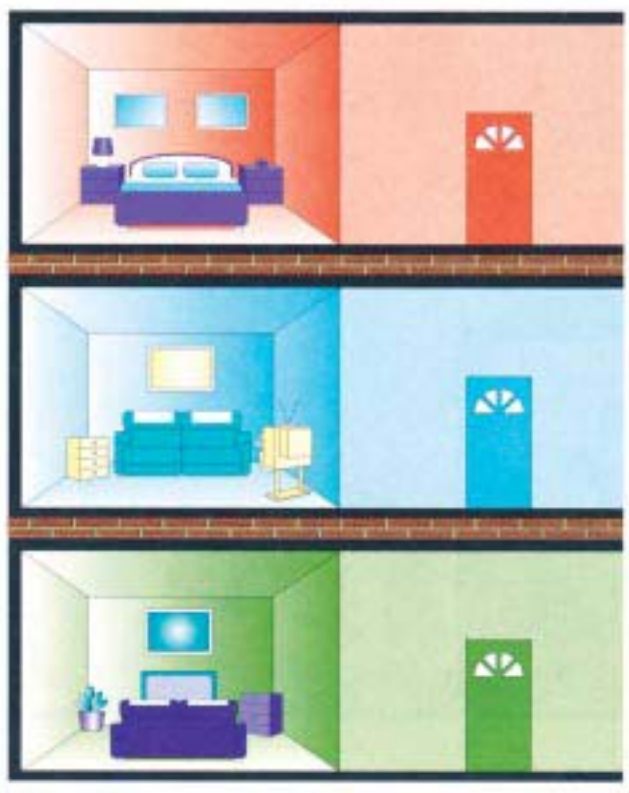


Diagram 5

RHAN 2: PERCHNOGION ADEILADAU

Gwaith ar furiau cyd sy'n sefyll (adran 2 o'r Ddeddf)

4 Beth yw fy hawliau dan y Ddeddf os wyf am wneud gwaith ar fur cyd sy'n sefyll?

Mae'r Ddeddf yn darparu hawliau ychwanegol i Berchennog yr Adeilad sydd am wneud gwahanol fathau o waith ar fur cyd sy'n sefyll, y tu hwnt i hawliau cyfraith gwlad.

Mae adran 2 o'r Ddeddf yn rhestru'r math o waith y gellir ei wneud. Yr hawliau a arferir yn fwyaf cyffredin yw:

- torri twll mewn mur i osod trawst (wrth drawsnewid llofft, er enghraifft), neu i osod cwrs diddosi rhag tamprwydd drwy'r mur cyfan.
- codi uchder y mur a/neu drwch y mur cyd a thorri unrhyw fargodiad sy'n eich atal rhag gwneud hynny, os bydd angen.
- dymchwel ac ailadeiladu'r mur cyd
- gosod tanategion ar hyd trwch mur cyd
- diogelu dau fur sy'n cyffwrdd drwy osod sêl blwm o'r uchaf dros yr isaf, hyd yn oed lle bo hyn yn gofyn tyllu i mewn i adeilad annibynnol sy'n perthyn i Berchennog Cyffiniol.

5 Beth yw fy nyletswyddau dan y Ddeddf?

Os ydych yn bwriadu gwneud unrhyw fath o waith y sonnir amdano ym mharagraff 4, **rhaid** ichi hysbysu **pob** Perchennog Cyffiniol - gweler paragraffau 7 ac 8. Rhaid ichi beidio â thyllu i mewn i'ch ochr chi i'r mur hyd yn oed heb sôn am eich bwriadau wrth eich Perchnogion Cyffiniol - ond gweler paragraff 6.

Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys gweithdrefnau gorfodi os methir â chyflwyno hysbysiad. Fodd bynnag, os byddwch yn dechrau gweithio heb gyflwyno hysbysiad mewn modd cywir, gall eich Perchnogion Cyffiniol geisio atal eich gwaith drwy waharddeb yn y llys neu geisio unioni'r cam mewn ffordd arall.

Ni all Perchennog Cyffiniol atal rhywun rhag arfer hawliau a roddwyd iddo gan y Ddeddf, ond mae'n bosibl y gall ddylanwadu ar sut a phryd y gwneir y gwaith - gweler paragraff 10.

Dywed y Ddeddf hefyd na chaiff Perchennog yr Adeilad achosi anghyfleustra diangen. Cymerir bod hyn yn golygu anghyfleustra ar ben yr anghyfleustra sy'n digwydd yn anochel wrth i waith o'r fath gael ei wneud yn y ffordd gywir.

Rhaid i Berchennog yr Adeilad ddiogelu adeiladau ac eiddo gerllaw dros dro lle bo angen. Perchennog yr Adeilad sy'n gyfrifol am unioni unrhyw ddifrod a wnaed gan y gwaith neu rhaid iddo dalu yn lle unioni os bydd y Perchennog Cyffiniol yn gofyn.

Mewn rhai amgylchiadau penodol lle mae muriau cyd yn cael eu dymchwel a'u hailadeiladu, (a.2(2)(b) o'r Ddeddf) mae adran 11(5) yn darparu y bydd cost y gwaith yn cael ei rhannu. Pan ddefnyddir muriau cyd a adeiladwyd ar gost y Perchennog Cyffiniol, mae'r Ddeddf yn darparu talu taliad teg i'r Perchennog Cyffiniol.

6 Beth am bethau fel codi silffoedd neu unedau, neu fewnosod socedi, neu dynnu ac adnewyddu plastr?

Gall rhai mathau o waith ar fur cyd fod mor fychan fel nad oes angen cyflwyno hysbysiad dan y Ddeddf fel arfer.

Mae'n bosibl y bydd pethau fel:

- drilio i fur cyd er mwyn gosod plygiau a sgriwiau ar gyfer unedau neu silffoedd cyffredin
- tyllu mur cyd er mwyn ychwanegu neu ailosod gwifrau a socedi trydan sydd wedi cael eu mewnosod
- rhoi plastr newydd

i gyd yn rhy ddibwys i fynnu hysbysiad dan y Ddeddf.

Y cwestiwn allweddol yw a all eich gwaith arfaethedig gael effaith ar gadernid a swyddogaethau cynnal y mur cyd yn ei grynswth, neu a all achosi difrod i'r mur ar ochr y Perchennog Cyffiniol. Os nad ydych yn sicr a oes angen hysbysiad am eich gwaith efallai y bydddwch yn dymuno ceisio cyngor gan weithiwr proffesiynol ym maes adeiladu.

7 Pwy sy'n cyfrif fel "Perchennog Cyffiniol"?

Yn ei hanfod, Perchennog Cyffiniol yw rhywun sydd â budd mwy na thenantiaeth flynyddol yn yr adeilad cyffiniol.

Mae'n bosibl bod gan yr eiddo cyffiniol berchennog â rhydd-ddaliad, perchennog â phrydles a/neu denant hirdymor, y gall unrhyw un neu bob un ohonynt fod yn 'Berchennog Cyffiniol' dan y Ddeddf.

Pan fydd rhagor nag un person yn berchen ar yr eiddo, neu lle ceir rhagor nag un eiddo cyffiniol, eich dyletswydd chi yw hysbysu'r Perchnogion Cyffiniol i gyd.

8 Sut mae hysbysu'r Perchnogion Cyffiniol neu berchnogion?

Y peth gorau, wrth reswm, yw trafod eich gwaith yn llawn gyda'r Perchnogion Cyffiniol cyn ichi (neu cyn i'ch cynghorydd proffesiynol ar eich rhan) gyflwyno hysbysiad, **ysgrifenedig**, am yr hyn yr ydych yn bwriadu ei wneud. Os ydych wedi datrys unrhyw broblemau posibl gyda'ch cymydog, dylai hyn olygu y bydd yn fodlon cydsynio â'ch hysbysiad. Nid oes angen ichi benodi cynghorydd proffesiynol i gyflwyno'r hysbysiad ar eich rhan.
Er nad oes ffurflen swyddogol ar gyfer cyflwyno hysbysiad dan y Ddeddf, **rhaid** i'ch hysbysiad gynnwys y manylion a ganlyn:

- eich enw a'ch cyfeiriad chi (rhaid enwi pob cyd-berchennog, e.e. Mr A a Mrs B Perchennog)
- cyfeiriad yr adeilad lle bydd y gwaith yn digwydd (gall hwn fod yn wahanol i'ch prif gyfeiriad neu eich cyfeiriad cyfredol)
- disgrifiad llawn o'r hyn yr ydych yn bwriadu ei wneud (gall fod o gymorth ichi gynnwys cynlluniau ond rhaid ichi ddisgrifio'r gwaith yr un fath)
- pryd yr ydych yn bwriadu cychwyn (nid cyn terfyn cyfnod yr hysbysiad perthnasol).

Dylid dyddio'r hysbysiad ac mae'n ddoeth cynnwys datganiad clir bod hwn yn hysbysiad dan ddarpariaethau'r Ddeddf.

Mae'n bosibl y byddwch am seilio eich hysbysiad ar Lythyr Enghreifftiol 1, a geir yn Rhan 5 o'r llyfryn hwn.

Gallwch gyflwyno'r hysbysiad i'r Perchnogion Cyffiniol yn bersonol neu ei anfon drwy'r post. Lle bo'r eiddo cyfagos yn wag neu os na wyddys pwy yw'r perchennog, gallwch gyfeirio'r hysbysiad at "Y Perchennog", gan ychwanegu cyfeiriad yr adeilad, a'i osod ar ran amlwg o'r adeilad.

Nid oes angen ichi ddweud wrth yr awdurdod lleol am eich hysbysiad.

9 Faint o amser ymlaen llaw mae'n rhaid rhoi rhybudd?

O leiaf **ddau fis** cyn y dyddiad y bwriedir cychwyn y gwaith ar y mur cyd. Gall y Perchnogion Cyffiniol gytuno i ganiatáu i'r gwaith gychwyn yn gynt ond nid ydynt dan orfodaeth i wneud hynny hyd yn oed ar ôl cytuno i'r gwaith. Am flwyddyn yn unig y mae'r hysbysiad yn ddilys, felly peidiwch â'i gyflwyno yn rhy fuan cyn yr amser yr ydych yn dymuno cychwyn.

10 Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd?

Gall y sawl sy'n derbyn hysbysiad am y gwaith arfaethedig wneud y canlynol:

- cydsynio'n ysgrifenedig, neu
- wrthod cydsynio â'r gwaith arfaethedig, yn ysgrifenedig (os felly, bydd y drefn a ddisgrifir ym mharagraff 11 o'r llyfryn hwn yn berthnasol), neu
- wneud dim.

Os nad yw'r sawl sydd wedi derbyn yr hysbysiad wedi gwneud dim ar ôl cyfnod o 14 diwrnod ar ôl ichi ei gyflwnyo, ystyrir bod anghydfod wedi codi - gweler paragraff 11.

Gall y sawl sy'n derbyn hysbysiad am waith arfaethedig gyflwyno gwrth-hysbysiad, o fewn un mis, yn amlinellu pa waith ychwanegol neu ddiwygiedig yr hoffai ei weld yn cael ei wneud er ei fudd ef. Dylai'r sawl sy'n derbyn hysbysiad, ac sy'n bwriadu cyflwyno gwrth-hysbysiad, roi gwybod i Berchennog yr Adeilad o fewn 14 diwrnod.

Os byddwch yn derbyn gwrth-hysbysiad rhaid ichi ymateb iddo o fewn 14 diwrnod neu ystyrir bod anghydfod wedi codi - gweler paragraff 11.

Fel y dywedwyd ym mharagraff 8, ni ddylai eich hysbysiad fod yn gwbl annisgwyl. Os ydych eisoes wedi datrys unrhyw fân broblemau gyda'ch cymdogion, dylai hyn olygu y byddant yn barod iawn i gydsynio â'ch hysbysiad.

Lle rhoddir cydsyniad, dylid nodi **nad** yw hyn yn eich rhyddhau o'ch dyletswyddau dan y Ddeddf, er enghraifft, i osgoi anghyfleustra diangen neu i ddiogelu adeiladau ac eiddo cyfagos dros dro lle bo angen. Y cwbl a wna'r cydsyniad yw cadarnhau nad oes dim, y pryd hwnnw, sy'n 'destun anghydfod'. Os bydd gwahaniaeth barn yn nes ymlaen (er enghraifft, mewn perthynas â difrod a achoswyd) daw'r drefn a esboniwyd ym mharagraff 11 yn weithredol.

11 Beth os na allaf gytuno â'r Perchnogion Cyffiniol ar y gwaith sydd i'w wneud i'r mur cyd?

Y ffordd orau o ddatrys unrhyw wahaniaeth barn yw drwy ei drafod mewn ffordd gyfeillgar gyda'ch cymydog. Rhaid rhoi cytundebau ar bapur **bob tro**.

Os na allwch gytuno â'r Perchennog Cyffiniol, y peth ail orau i'w wneud yw cytuno i benodi'r hyn a eilw'r Ddeddf yn "Syrfëwr y Cytunwyd Arno" i lunio "Dyfarniad". NI ddylai'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno fod yr un person ag a fwriadwch ei gyflogi neu a gyflogwyd gennych eisoes i oruchwylio eich gwaith adeiladu - gweler paragraff 12.

Neu, caiff y ddau berchennog benodi syrfëwr i lunio'r dyfarniad gyda'i gilydd. Bydd y ddau syrfëwr a benodwyd yn dewis trydydd syrfëwr (a fyddai'n cael ei alw os na all y ddau syrfëwr a benodwyd gytuno).

Ym mhob achos, rhaid i syrfewyr a benodwyd dan drefn datrys anghydfod y Ddeddf ystyried buddiannau a hawliau'r ddau berchennog a llunio dyfarniad diduedd.

Eu dyletswydd yw datrys anghydfodau mewn ffordd deg ac ymarferol.

Lle bo'r ddau berchennog yn penodi syrfewyr gwahanol, rhaid i'r syrfewyr gydlynu â'r perchnogion a'u penododd a chyflwyno'r canlyniad sydd orau gan y perchnogion hynny. Fodd bynnag, nid yw'r syrfewyr yn eirioli dros y perchnogion a'u penododd. Rhaid iddynt weithredu bob amser o fewn eu hawdurdodaeth statudol a pharatoi dyfarniad teg a diduedd.

12 Pwy gaf fi ei benodi'n syrfëwr os bydd anghydfod?

Diffinnir y term "syrfëwr" yn y Ddeddf fel unrhyw un nad yw'n barti i'r mater. Mae hyn yn golygu y gallwch benodi unrhyw un bron i weithredu yn y cyswllt hwn. Fodd bynnag, dylai'r syrfëwr fod yn wybodus iawn am adeiladu ac am weinyddu'r Ddeddf.

Mae rhai pobl yn fwy addas na'i gilydd, wrth gwrs. Mae'n bosibl y byddwch am benodi gweithiwr proffesiynol ym maes adeiladu sydd â rhywfaint o brofiad neu wybodaeth am furiau cyd – gweler Rhan 6, Gwybodaeth Bellach, ar ddiwedd y llyfryn hwn.

Ni ddylech chi a'ch cymydog ddewis y sawl sy'n goruchwylio'r gwaith adeiladu i fod y "Syrfëwr y Cytunwyd Arno". Mae'n anodd bod yn gyfrifol am sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau ac ystyried hawliau'r cymdogion yr un pryd. Mae'n bosibl hefyd y bydd eich cymydog yn llai bodlon i gytuno i benodi rhywun ar y cyd i ddatrys anghydfod os yw hwnnw'n cael ei ddefnyddio gennych mewn cyswllt arall yn barod.

13 Beth yw gwaith y syrfëwr?

Bydd y syrfëwr (neu syrfewyr) yn paratoi "dyfarniad" (a adwaenir hefyd fel "dyfarniad mur cyd"). Dogfen yw hon sy'n:

- amlinellu'r gwaith sydd i gael ei wneud
- dweud pryd a sut y bydd y gwaith yn cael ei wneud (er enghraifft, nid ar benwythnosau os yw'r adeiladau'n dai annedd)
- sôn yn benodol am unrhyw waith ychwanegol gofynnol (er enghraifft, diogelu angenrheidiol i atal difrod)
- cynnwys cofnod o gyflwr yr adeilad cyffiniol yn aml cyn i'r gwaith gychwyn (fel y gellir dynodi unrhyw ddirfod i dir neu adeiladau cyffiniol yn gywir a'i ddatrys)
- caniatáu mynediad i'r syrfëwr/wyr i archwilio'r gwaith wrth iddo gael ei wneud (er mwyn gweld ei fod yn unol â'r dyfarniad).

Mae'n syniad da cadw copi o'r dyfarniad gyda'ch gweithredoedd unwaith y bydd y gwaith wedi cael ei gwblhau.

14 Pwy sy'n talu ffioedd y syrfëwr?

Bydd y syrfëwr (neu syrfewyr) yn penderfynu pwy sy'n talu'r ffioedd am lunio'r dyfarniad ac am wirio bod y gwaith wedi cael ei wneud yn unol â'r dyfarniad. Fel arfer bydd Perchennog yr Adeilad yn talu'r **holl** gostau sy'n gysylltiedig â llunio'r dyfarniad os yw'r gwaith er ei fudd ef yn unig.

15 A yw dyfarniad y syrfëwr yn derfynol?

Mae'r Dyfarniad yn derfynol ac yn gyfrwymol oni bai ei fod yn cael ei newid gan y Llys. Mae gan bob perchennog 14 diwrnod i apelio i'r llys sirol yn erbyn dyfarniad. Dim ond os bydd perchennog yn credu bod dyfarniad y syrfëwr yn sylfaenol anghywir y dylid gwneud apêl i'r llys sirol.

Ni ddylid gwneud apêl ar chwarae bach ac mae'n bosibl iawn y bydd perchennog sy'n ystyried apêl am geisio cyngor cyfreithiol.

16 Pwy sy'n talu am y gwaith adeiladu?

Bydd eich cytundeb gyda'r Perchennog Cyffiniol, neu'r dyfarniad yn achos anghydfod, yn egluro hyn.

Yr egwyddor gyffredinol yn y Ddeddf yw mai Perchennog yr Adeilad a ddechreuodd y gwaith sy'n talu amdano os yw'r gwaith hwnnw yn gyfan gwbl er ei fudd ef. Fodd bynnag, ceir achosion lle gall y Perchnogion Cyffiniol dalu cyfran o'r gost, er enghraifft:

- lle mae angen gwaith ar fur cyd oherwydd diffygion neu ddiffyg atgyweirio y gall y Perchennog Cyffiniol fod yn gyfrifol amdanynt (yn gyfan gwbl neu'n rhannol).
- lle mae Perchennog Cyffiniol yn gofyn bod gwaith ychwanegol yn cael ei wneud er ei fudd ef.

Os defnyddir y drefn i ddatrys anghydfod, gall y dyfarniad ymdrin â dyrannu costau'r gwaith. Gellir defnyddio'r drefn i ddatrys anghydfod yn benodol er mwyn datrys cwestiwn costau os mai dyma'r unig beth y mae anghydfod yn ei gylch.

17 Beth sy'n digwydd os na fydd y cymdogion yn cydweithredu?

Os oes anghydfod ac os yw'r perchennog cyfagos yn gwrthod penodi syrfëwr dan y drefn i ddatrys anghydfod, gallwch benodi ail syrfëwr ar ei ran, fel y gall y drefn fynd yn ei blaen - gweler paragraffau 11 a 12.
Yn yr amgylchiadau hyn ni allwch benodi "syrfëwr y cytunwyd arno". Bydd eich syrfëwr yn eich cynghori sut i benodi ail syrfëwr ar ran y Perchennog Cyffiniol.

18 Beth am fynediad i eiddo cyfagos?

Dan y Ddeddf, rhaid i Berchennog Cyffiniol a/neu ddeiliad adael eich gweithwyr a'ch syrfëwr neu bensaer ayb i mewn, **os bydd angen,** i wneud gwaith yn rhinwedd y Ddeddf (ond dim ond ar gyfer y gwaith dan sylw), a chaniatáu mynediad i unrhyw syrfewyr a benodwyd fel rhan o'r drefn i ddatrys anghydfod.

Rhaid ichi roi hysbysiad i'r Perchennog Cyffiniol a'r deiliad eich bod yn bwriadu arfer yr hawliau mynediad hyn. Dywed y Ddeddf fod angen rhoi 14 diwrnod o rybudd fel arfer. Mae'n drosedd, y gellir ei gosbi mewn llys ynadon, i wrthod caniatáu mynediad neu i atal rhywun sydd â hawl i ddod i'r eiddo dan y Ddeddf, os yw'r troseddwr yn gwybod neu os yw'n rhesymol iddo gredu bod gan y person hawl i fod yno.

Os yw'r eiddo cyfagos ar gau (er enghraifft os nad oes neb yn byw yno) gall eich gweithwyr a'ch syrfëwr neu bensaer ayb fynd i'r eiddo ar ôl dilyn y drefn gywir ac yng nghwmni swyddog heddlu.

Dylech drafod mynediad i wneud gwaith arall gyda'ch cymydog. Yn aml, y peth gorau i'r Perchennog Cyffiniol yw caniatáu mynediad yn wirfoddol i adeiladu mur neu i wneud gwaith nad oes hawl mynediad statudol i'w wneud, gan y bydd hyn yn gwneud i'r ochr i'r mur a wêl edrych yn well.

19 Pa hawliau sydd gan Berchnogion Cyffiniol?

Disgrifir hawliau Perchnogion Cyffiniol yn Rhan 4 o'r llyfryn hwn. Maent yn cynnwys yr hawl i wneud y canlynol:

- penodi syrfëwr i ddatrys unrhyw anghydfod;
- gofyn bod unrhyw fesurau angenrheidiol rhesymol yn cael eu cymryd i ddiogelu eu heiddo rhag difrod y gellir ei ragweld;
- peidio â dioddef unrhyw anghyfleustra diangen;
- cael iawndal am unrhyw golled neu ddifrod a achoswyd gan y gwaith dan sylw;
- gofyn am ernes treuliau cyn ichi ddechrau gwneud unrhyw waith sylweddol rhag ofn iddynt gael eu gadael mewn trafferthion os byddwch yn rhoi'r gorau i'r gwaith ar adeg anghyfleus.

ADEILADU O'R NEWYDD AR Y TERFYN RHWNG DARNAU O DIR CYFFINIOL (ADRAN 1 O'R DDEDDF)

20 Beth mae'r Ddeddf yn ei ddweud os wyf am adeiladu hyd at y terfyn neu arno?

Os ydych yn bwriadu adeiladu mur cyd neu fur ffens cyd ar y llinell derfyn, rhaid ichi hysbysu'r Perchnogion Cyffiniol drwy gyflwyno hysbysiad - gweler paragraffau 7 ac 8. Mae'n bosibl y byddwch am seilio eich hysbysiad ar Lythyr Enghreifftiol 4. Fodd bynnag, nid oes hawl gennych i adeiladu ar y terfyn heb gytundeb ysgrifenedig gan eich cymydog - gweler paragraff 22.

Rhaid ichi hysbysu'r Perchennog Cyffiniol drwy gyflwyno hysbysiad hefyd os ydych yn bwriadu adeiladu mur yn gyfan gwbl ar eich tir chi ond hyd at y llinell derfyn. Mae'n bosibl y byddwch am seilio eich hysbysiad ar Lythyr Enghreifftiol 6.

Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys gweithdrefnau gorfodi os methir â chyflwyno hysbysiad. Fodd bynnag, os byddwch yn dechrau gweithio heb gyflwyno hysbysiad mewn modd cywir, gall eich Perchnogion Cyffiniol geisio atal eich gwaith drwy waharddeb yn y llys neu geisio unioni'r cam mewn ffordd arall.

21 Faint o amser ymlaen llaw mae'n rhaid rhoi rhybudd?

O leiaf **un mis** cyn dyddiad arfaethedig dechrau adeiladu'r mur. Am flwyddyn yn unig y mae'r hysbysiad yn ddilys,, felly peidiwch â'i gyflwyno'n rhy fuan cyn y dyddiad yr ydych yn dymuno cychwyn.

22 Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd am adeiladu ar y llinell derfyn?

Os yw'r Perchennog Cyffiniol yn cytuno o fewn 14 diwrnod i fur newydd gael ei adeiladu ar y llinell derfyn, gall y gwaith (y cytunwyd arno) fynd ymlaen. Gellir rhannu'r gost o adeiladu'r mur rhwng y perchnogion lle bydd buddiannau a defnydd y mur hwnnw yn cael eu rhannu.

Rhaid i'r cytundeb fod **yn ysgrifenedig** a dylai gofnodi manylion am leoliad y mur, dyraniad y costau ac unrhyw amodau eraill y cytunwyd arnynt.

Os nad yw'r Perchnogion Cyffiniol yn cytuno, **yn ysgrifenedig**, o fewn 14 diwrnod, i'r mur newydd arfaethedig ar y terfyn, rhaid ichi godi'r mur yn gyfan gwbl ar eich tir chi, ac yn gyfan gwbl ar eich cost eich hun. Fodd bynnag, mae hawl gennych i osod y gwadnau angenrheidiol i'r mur newydd dan dir eich cymydog – gweler paragraff 23 – yn amodol ar dalu iawndal am unrhyw ddifrod a achosir wrth godi'r mur neu osod y sylfeini. Nid oes unrhyw hawl i osod sylfeini concrid atgyfnerthol dan dir eich cymydog heb eu caniatâd ysgrifenedig penodol.

Gallwch gychwyn ar y gwaith un mis ar ôl i'ch hysbysiad gael ei gyflwyno.

23 Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd am adeiladu hyd at y terfyn?

Onid yw eich cymydog yn gwrthwynebu, gallwch gychwyn ar y gwaith un mis ar ôl i'ch hysbysiad gael ei gyflwyno. Mae hawl gennych i osod gwadnau a sylfeini sy'n ymestyn dan dir y Perchennog Cyffiniol. Fodd bynnag, nid oes unrhyw hawl i osod sylfeini concrid atgyfnerthol dan dir eich cymydog heb eu caniatâd ysgrifenedig penodol.

Codir y mur yn gyfan gwbl ar eich cost eich hun a bydd yn rhaid i chi dalu iawndal i unrhyw Berchnogion Cyffiniol am unrhyw ddifrod a achosir wrth godi'r mur, neu osod gwadnau a sylfeini dan ei dir.

24 Beth sy'n digwydd os bydd anghydfod â'm cymydog?

Os bydd anghydfod ynglŷn ag unrhyw waith o'r mathau a geir ym mharagraffau 22 a 23, gan gynnwys iawndal, gellir datrys yr anghydfod dan y weithdrefn a ddisgrifir ym mharagraffau 11 i 17.

Gall y syrfëwr (syrfewyr) gynorthwyo'r perchnogion i ddod i gytundeb ond ni all benderfynu pwy sy'n iawn os bydd anghydfod ynglŷn â lleoliad y terfyn (gweler paragraffau 37 a 38 yn Rhan 4 o'r llyfryn hwn).

25 Beth am fynediad i eiddo cyfagos?

Gweler paragraff 18.

CLODDIO YN YMYL ADEILADAU CYFAGOS (ADRAN 6 O'R DDEDDF)

26 Beth mae'r Ddeddf yn ei ddweud os wyf am gloddio yn ymyl adeiladau cyfagos?

Os ydych yn bwriadu:

- cloddio, neu gloddio a gosod sylfeini ar gyfer adeilad neu strwythur newydd, o fewn 3 metr i adeilad neu strwythur perchennog cyfagos, lle bydd y gwaith hwnnw'n mynd yn ddyfnach na sylfeini'r cymydog (gweler diagram 6); neu
- gloddio, neu gloddio a gosod sylfeini ar gyfer adeilad neu strwythur newydd, o fewn 6 metr i adeilad neu strwythur perchennog cyfagos, lle bydd y gwaith hwnnw'n torri llinell ar i lawr ar ongl o 45° i waelod sylfeini'r cymydog (gweler diagram 7)

rhaid ichi hysbysu'r Perchennog Cyffiniol neu'r perchnogion drwy gyflwyno hysbysiad - gweler paragraffau 7 ac 8.

Mae'n bosibl y byddwch am seilio eich hysbysiad ar Lythyr Enghreifftiol 8.

I ddibenion adran 6 o'r Ddeddf, sylwer y gall "Perchnogion Cyffiniol" gynnwys eich cymydog y drws nesaf ond un os oes sylfeini ganddynt o fewn 6 metr.

Rhaid i'r hysbysiad ddweud a ydych yn bwriadu atgyfnerthu neu ddiogelu sylfeini'r adeilad sy'n eiddo i'r Perchennog Cyffiniol. **Rhaid** cynnwys cynlluniau a thrychiadau yn dangos lleoliad a dyfnder y gwaith cloddio neu'r sylfaen arfaethedig a lleoliad unrhyw adeilad arfaethedig gyda'r hysbysiad.

Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys gweithdrefnau gorfodi os methir â chyflwyno hysbysiad. Fodd bynnag, os byddwch yn dechrau gweithio heb gyflwyno hysbysiad mewn modd cywir, gall eich Perchnogion Cyffiniol geisio atal eich gwaith drwy waharddeb yn y llys neu geisio unioni'r cam mewn ffordd arall.

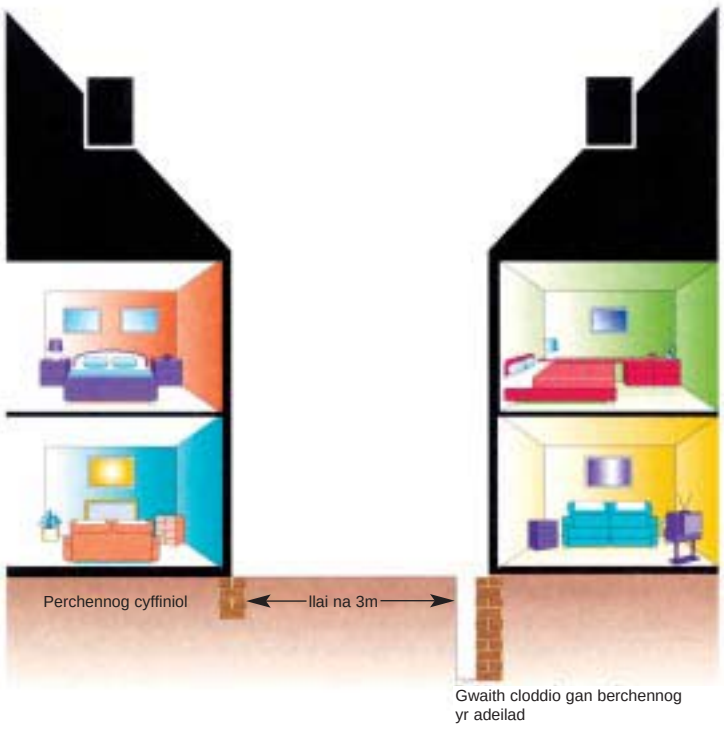


Diagram 6

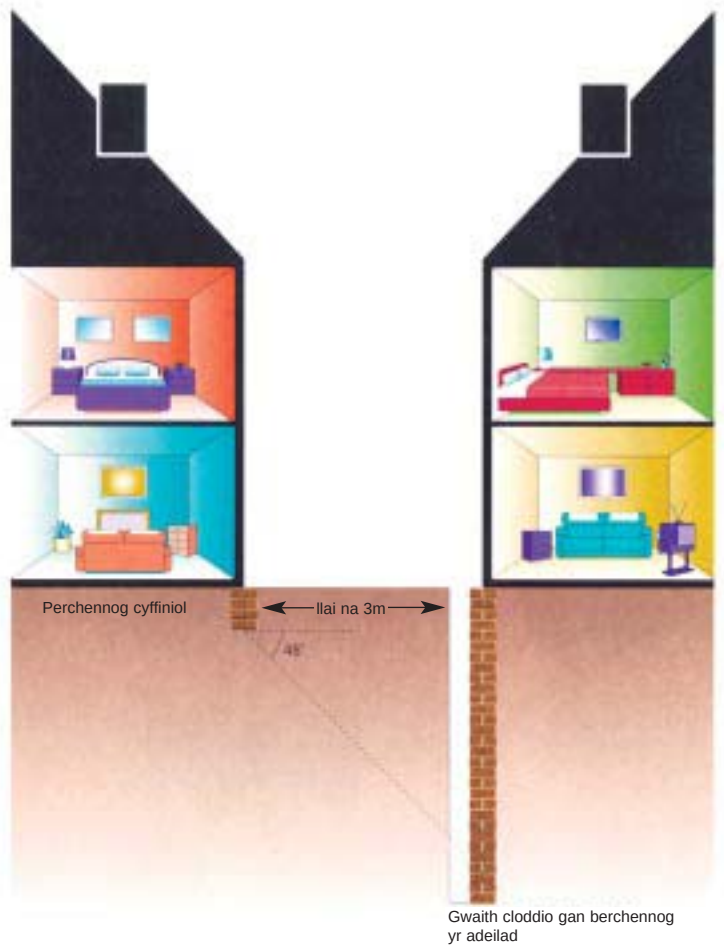


Diagram 7

27 Faint o amser ymlaen llaw mae'n rhaid rhoi rhybudd?

O leiaf **un mis** cyn y dyddiad arfaethedig i ddechrau cloddio. Am flwyddyn yn unig y mae'r hysbysiad yn ddilys, felly peidiwch â'i gyflwyno'n rhy fuan cyd y dyddiad yr ydych yn dymuno cychwyn.

28 Beth sy'n digwydd ar ôl imi roi rhybudd?

Os bydd y Perchennog Cyffiniol yn rhoi **hysbysiad ysgrifenedig** o fewn 14 diwrnod yn cytuno i'r gwaith arfaethedig, , gall y gwaith (y cytunwyd arno) fynd ymlaen. Os nad yw'r Perchennog Cyffiniol yn ymateb neu os yw'n gwrthwynebu'r gwaith arfaethedig, bernir bod anghydfod wedi codi - gweler paragraffau 11 i 17.

Ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, gall y Perchennog Cyffiniol ofyn am fanylion y gwaith, yn cynnwys cynlluniau a thrychiadau.

29 Beth am fynediad i eiddo cyfagos?

Gweler paragraff 18.

RHAN 3:

Perchnogion/Deiliaid Cyffiniol

Dylai Perchnogion Cyffiniol nodi mai prif bwrpas y Ddeddf yw hwyluso gwaith datblygu. Yn gyfnewid am yr hawliau i wneud gwaith, rhaid i Berchennog yr Adeilad (sef y sawl sy'n cael gwneud y gwaith) eich hysbysu ymlaen llaw. Ef sy'n gyfrifol yn ôl y gyfraith am unioni unrhyw ddifrod a achoswyd wrth wneud y gwaith, hyd yn oed os achoswyd y difrod gan ei gontractwr.

Ni allwch atal neb rhag arfer yr hawliau a roddwyd iddynt gan y Ddeddf, ond gallech ddylanwadu ar sut a phryd mae'r gwaith yn cael ei wneud.

Os ydych yn gwrthod ymateb i hysbysiad gan Berchennog Adeilad, bydd yn gallu penodi ail syrfëwr ar eich rhan fel y gellir parhau i ddatrys yr anghydfod heb eich cydweithrediad.

Mae'n well i'r perchnogion gytuno rhyngddynt lle bo modd heb orfod defnyddio'r drefn i ddatrys anghydfod. Nid ydych yn ildio eich hawliau drwy gytuno i'r gwaith arfaethedig a ddisgrifir yn hysbysiad Perchennog yr Adeilad. Cadarnhau nad oes dim, y pryd hwnnw, sy'n destun anghydfod yn unig a wnaiff cytundeb. Os bydd anghydfodyn nes ymlaen, er enghraifft, mewn perthynas â difrod a achoswyd, gallwch ddefnyddio'r drefn i ddatrys anghydfod.

30 Beth mae'r Ddeddf yn ei ddweud os yw fy nghymydog am wneud gwaith adeiladu?

Os yw eich cymydog yn bwriadu gwneud gwaith adeiladu dan un o'r pennau hyn:

- gwaith ar fur neu strwythur sy'n sefyll neu ar strwythur a rennir ag eiddo arall (adran 2 o'r Ddeddf) - gweler paragraffau 4 i 18
- adeiladu mur annibynnol neu fur adeilad hyd at neu ar y terfyn ag eiddo cyfagos (adran 1 o'r Ddeddf) - gweler paragraffau 19 i 24; neu
- gloddio yn ymyl adeilad cyfagos (adran 6 o'r Ddeddf) - gweler paragraffau 25 i 28;

rhaid iddynt eich hysbysu ar bapur cyn iddynt ddechrau ar y gwaith, gweler paragraff 8, 20 a 26.

31 Beth i'w wneud os byddaf yn derbyn hysbysiad dan y Ddeddf Muriau Cyd gan fy nghymydog?

Os ydych yn derbyn hysbysiad gan eich cymydog dylech **ymateb iddo ar bapur o fewn 14 diwrnod** ar ôl ei dderbyn. Nid oes angen ichi benodi cynghorydd proffesiynol i ymateb i'r hysbysiad ar eich rhan.

Gallwch gytuno neu anghytuno â'r hyn a gynigir. Mae'n bosibl y byddwch am seilio eich ateb ar Lythyr Enghreifftiol 2 neu 3 yn Rhan 5 o'r llyfryn hwn, y gallwch fod wedi ei dderbyn gyda'r hysbysiad.

Os nad ydych yn ymateb i hysbysiad am fur newydd arfaethedig y bwriedir ei adeiladu hyd at y llinell gysylltle (ond nid arni), gall y gwaith ddechrau ar ôl y cyfnod hysbysu o un mis. Gall Perchennog yr Adeilad osod unrhyw wadnau a sylfeini dan eich tir (ond nid sylfeini concrit cyfnerth heb eich cydsyniad ysgrifenedig ymlaen llaw).

Os ydych yn ymateb, **ar bapur,** o fewn 14 diwrnod i hysbysiad am fur newydd arfaethedig y bwriedir ei adeiladu ar y llinell gysylltle, rhaid i Berchennog yr Adeilad adeiladu'r mur yn gyfan gwbl ar ei dir ei hun. Gall y gwaith ddechrau ar ôl y cyfnod hysbysu o un mis. Gall Perchennog yr Adeilad osod unrhyw wadnau a sylfeini dan eich tir (ond nid sylfeini concrit cyfnerth heb eich cydsyniad ysgrifenedig ymlaen llaw).

Os ydych yn derbyn hysbysiad am waith ar strwythur cyd sy'n sefyll, neu hysbysiad am waith cloddio o fewn 3 neu 6 metr i'ch sylfeini, ac os nad ydych wedi ymateb, **ar bapur,** o fewn 14 diwrnod ar ôl derbyn yr hysbysiad, ystyrir bod anghydfod wedi codi. Wedi hynny mae'r drefn a eglurir ym mharagraffau 11 i 15 yn dod i rym yn ffurfiol.

Os ydych yn anghytuno â'r gwaith a ddisgrifir mewn hysbysiad dan y Ddeddf dylech egluro pam. Gall Perchennog yr Adeilad ystyried eich gwrthwynebiad a newid ei gynnig, efallai. Mae'n bosibl y gellir cytuno wedi hynny, heb orfod defnyddio'r drefn ffurfiol i ddatrys yr anghydfod.

32 Beth i'w wneud os wyf yn credu bod fy nghymydog ar fin dechrau gweithio a minnau heb dderbyn hysbysiad dan y Ddeddf Muriau Cyd?

Dylech roi gwybod i'ch cymydog (ar bapur) am y Ddeddf. Mae'n bosibl y byddwch am anfon copi o'r llyfryn hwn ato.

33 Beth i'w wneud os yw fy nghymydog yn dechrau gweithio a minnau heb dderbyn hysbysiad dan y Ddeddf Muriau Cyd?

Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys gweithdrefnau gorfodi os methir â chyflwyno hysbysiad. Fodd bynnag, os bydd eich cymydog yn dechrau gweithio heb gyflwyno hysbysiad mewn modd cywir, gallwch geisio atal y gwaith drwy waharddeb yn y llys neu geisio unioni'r cam mewn ffordd arall. Mae'n bosibl y byddwch am geisio cyngor cyfreithiol proffesiynol cyn gweithredu fel hyn.

34 Beth os na allaf gytuno â'm cymydog?

Gweler paragraffau 11 - 17.

Lle bo'r gwaith yn fân ac na fyddant yn ymyrryd â'ch adeilad na'ch tir, mae'n bosibl na fydd gennych ond mân wrthwynebiadau na allwch gytuno arnynt neu efallai eich bod am gael sicrwydd bod y drefn iawn yn cael ei dilyn.

Yn yr amgylchiadau hyn, ac yn enwedig yn achos adeiladau preswyl lle byddai costau syrfewyr yn ychwanegu'n sylweddol at gostau'r prosiect, mae'n well penodi syrfëwr y cytunwyd arno i ddatrys yr anghydfod, yn enwedig felly os nad yw'r syrfëwr arfaethedig yn ymwneud â phrosiect eich cymydogmewn rhyw ffordd arall.

35 Beth am fynediad i'm heiddo?

Gweler paragraff 18.

Hyd yn oed os ydych yn gwrthwynebu'r hyn y mae eich cymydog yn ei adeiladu ar ei dir, yn aml mae o fudd ichi ganiatáu mynediad, er enghraifft i godi sgaffald neu i bwyntio mur, am fod y mur yn debyg o edrych yn fwy derbyniol os byddwch yn caniatáu mynediad.

36 Fel perchennog cyffinol, beth allaf fi ei wneud rhag ofn y bydd Perchennog yr Adeilad yn gadael y gwaith heb ei gwblhau?

Os oes risg y byddwch yn cael trafferthion os bydd Perchennog yr Adeilad yn rhoi'r gorau i'r gwaith ar adeg anghyfleus, gallwch ofyn iddo ddarparu swm o arian, cyn iddo ddechrau gweithio, a fyddai'n caniatáu ichi adfer pethau i'w cyflwr gwreiddiol os bydd yn methu â chwblhau'r gwaith.

Bydd yr arian yn dal yn eiddo iddo drwy'r amser, ond gallwch chi, neu'r syrfewyr yn fwy cyffredin, ei ddefnyddio i dalu am waith ailadeiladu, er enghraifft, os oes rhaid ailgodi mur.

Neilltuir y ddarpariaeth hon fel arfer ar gyfer gwaith arbennig o gymhleth neu waith sy'n ymyrryd yn sylweddol.

RHAN 4:

Cwestiynau Cyffredin

37 A yw'r Ddeddf yn newid pwy biau'r mur cyd?

Nac ydyw. Nid yw'r Ddeddf yn newid pwy biau unrhyw fur, nac yn newid lleoliad unrhyw derfyn. Gall terfynau barhau i redeg drwy ganol mur, fel bod pob perchennog yn dechnegol yn berchen ar hanner y mur. Fodd bynnag, gall fod yn help i ddeall egwyddorion y Ddeddf os bydd perchnogion yn meddwl amdanynt eu hunain fel cyd-berchnogion mur cyd cyfan yn hytrach nag fel unig berchennog hanner y mur neu ran ohono.

Mae'r Ddeddf yn amlinellu pa hawliau sydd gan berchennog mewn perthynas â gwaith ar fur cyd a'r hyn y mae dan orfod i'w wneud cyn y gall arfer yr hawliau hynny.

38 A ellir defnyddio'r Ddeddf i ddatrys anghydfod am derfyn?

Na ellir. Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth y gellid ei defnyddio i ddatrys anghydfod am linell derfyn. Gellir datrys anghydfodau o'r fath drwy'r llysoedd neu drwy weithdrefnau datrys anghydfodau eraill (a allai fod yn symlach, yn gynt ac yn rhatach), er enghraifft cyfryngu, penderfyniad gan arbenigwr annibynnol neu gyflafareddu.

39 A yw'r Ddeddf yn disodli hawliau cyfraith gwlad?

Ydyw, ond dim ond mewn perthynas â gwaith sy'n dod dan y Ddeddf, a dim ond yn sgil rhoi'r hysbysiadau cywir a dilyn y gweithdrefnau cywir.

40 A oes rhaid i Berchennog yr Adeilad aros am y mis neu'r deufis llawn ar ôl rhoi hysbysiad cyn dechrau ar y gwaith?

Nac oes, cyhyd ag y bydd y Perchnogion Cyffiniol yn cytuno, **yn ysgrifenedig,** i'r gwaith gychwyn yn gynt na'r dyddiad sydd yn yr hysbysiad.

41 Beth a ellir ei wneud i ddiddosi bwlch cul sy'n ffurfio lle mae rhywun yn adeiladu ar ei dir ei hun ochr yn ochr â'r mur allanol (e.e. estyniad cynharach i'r ardd gefn wedi ei adeiladu hyd at ochr y Perchennog Cyffiniol i'r llinell derfyn?

Arfer da yw atal sbwriel rhag hel yn y bwlch bach rhwng dau strwythur cyffiniol (ac atal anifeiliaid rhag mynd iddo) ac mae'r Ddeddf yn caniatáu unrhyw waith "sy'n gysylltiedig â chysylltu strwythur a'r adeiladau wrth ei ymyl". Ceir sawl peth ar y farchnad a all gau'r bwlch rhwng y ddau adeilad yn effeithiol heb orfod tyllu i mewn i'r naill adeilad na'r llall na gosod dim byd parhaol yno. Fel arfer, Perchennog yr Adeilad sy'n codi'r ail strwythur fyddai'n gwneud y gwaith hwn.

RHAN 5:

Llythyrau Enghreifftiol

Llythyr Enghreifftiol 1 – Hysbysiad Strwythur Cyd

Llythyr Enghreifftiol 2 – Cydnabyddiaeth gadarnhaol i Hysbysiad Strwythur Cyd

Llythyr Enghreifftiol 3 – Cydnabyddiaeth negyddol i Hysbysiad Strwythur Cyd

Llythyr Enghreifftiol 4 – Hysbysiad Llinell Gysylltle – mur newydd ar y terfyn

Llythyr Enghreifftiol 5 – Cydnabyddiaeth i Hysbysiad Llinell Gysylltle - mur newydd ar y terfyn

Llythyr Enghreifftiol 6 – Hysbysiad Llinell Gysylltle – mur newydd yn gyfan gwbl ar eich tir

Llythyr Enghreifftiol 7 – Cydnabyddiaeth i Hysbysiad Llinell Gysylltle – mur newydd yn gyfan gwbl ar eich tir

Llythyr Enghreifftiol 8 – Hysbysiad 3 neu 6 metr

Llythyr Enghreifftiol 9 – Cydnabyddiaeth gadarnhaol i Hysbysiad 3 neu 6 metr

Llythyr Enghreifftiol 10 – Cydnabyddiaeth negyddol i Hysbysiad 3 neu 6 metr

NODIADAU AR LENWI LLYTHYRAU ENGHREIFFTIOL

Lle bo dau opsiwn (e.e. rwyf/rydym), ni ddylech **ond** ysgrifennu'r opsiwn perthnasol.

Lle bo geiriau *wedi eu hitaleiddio*, dylech gyfeirio at y nodiadau a ganlyn am arweiniad:

1 *Perchennog yr Adeilad* – Dyma berchennog yr eiddo lle bwriedir gwneud y gwaith. Os yw'r eiddo dan ddau enw neu ragor rhaid rhoi'r ddau enwneu ragor yn yr hysbysiad.

2 *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* – Dyma eich prif gyfeiriad ar gyfer gohebiaeth a gall fod yn wahanol i adeilad Perchennog yr Adeilad yn nodyn 3.

3 *Adeilad Perchennog yr Adeilad* – dyma gyfeiriad yr eiddo lle bwriedir gwneud y gwaith.

4 *Perchennog Cyffiniol* – Rhowch enw/au llawn y cymydog, os oes modd. Os na wyddoch yr enw rhowch "Y Perchennog"

5 *Prif gyfeiriad y Perchennog Cyffiniol* – Os nad yw'r *Perchennog Cyffiniol* yn byw yn yr eiddo e.e. os yw'n landlord, y cyfeiriad fydd prif gyfeiriad y perchennog.

Os yw'r *Perchennog Cyffiniol* yn berchennog preswyl neu os na wyddoch pwy yw'r perchennog hwn fydd y cyfeiriad y drws nesaf i'ch cyfeiriad chi – h.y. *adeilad y Perchennog Cyffiniol fel yn nodyn 6*.

6 Adeilad y Perchennog Cyffiniol – Dyma'r cyfeiriad y drws nesaf i'r gwaith arfaethedig.

7 *Dyddiad* – Dyma ddyddiad cyflwyno eich hysbysiad. Dylech roi'r dyddiad ar eich llythyr bob amser, gan y bydd hyn yn osgoi dryswch am ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad.

8 *Teitl* – Os gwyddoch, rhowch yr enw/au llawn. Fel arall rhowch "Syr/ Madam".

9 *Llyfryn eglurhaol* – Yr argymhelliad yw ichi ddarparu copi o'r llyfryn hwn i'ch cymydog fel y bydd yn gwybod pam rydych wedi ysgrifennu ato.

10 *Dyddiad y gwaith* – **Rhaid** i hwn fod ar ôl diwedd dyddiad y cyfnod hysbysu, sef deufis yn achos Hysbysiadau Strwythurau Cyd ac un mis yn achos Hysbysiadau Llinell Gysylltle a 3 neu 6 metr. Os na wyddoch pryd yn union y bydd eich gwaith yn dechrau mae'n bosibl y byddwch am ychwanegu "neu wedi hynny".

11 Mae'n bosibl y byddwch am ddechrau cyn pen y cyfnod hysbysu o ddau fis ond ni chewch wneud hynny heb gydsyniad ysgrifenedig eich cymydog. Mae'n bosibl y byddwch am ychwanegu "neu'n gynt gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig".

12 *Llythyr ynghlwm* – Yr argymhelliad yw ichi baratoi llythyr i'ch cymydog ei ddefnyddio – yn seiliedig ar lythyrau enghreifftiol 2 a 3 ar gyfer Hysbysiadau Strwythurau Cyd, 5 neu 7 ar gyfer Hysbysiad Llinell Gysylltle neu 9 a 10 ar gyfer Hysbysiadau 3/6 Metr.

13 *Enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* – Yr argymhelliad yw ichi roi enw, cyfeiriad a rhif ffôn y sawl yr ydych yn bwriadu ei ddefnyddio fel y 'syrfëwr y cytunwyd arno'.

14 *Llofnod Perchennog yr Adeilad* – Cofiwch lofnodi'r hysbysiad. Dylai pob cyd-berchennog lofnodi oni bai fod un wedi cael ei awdurdodi i lofnodi ar ran pob un arall. Yr argymhelliad yw ichi ysgrifennu eich enw mewn priflythrennau hefyd.

15 *(Hysbysiad Llinell Gysylltle) Disgrifiad o'r mur* – Disgrifiwch y mur yr ydych yn bwriadu ei adeiladu – er enghraifft uchder, hyd, defnyddiau ayb. Mae'n bosibl y byddwch am ychwanegu gwybodaeth bellach er budd eich cymydog– er enghraifft 'yn ffurfio rhan o estyniad unllawr' neu am gynnwys darluniau.

16 *(Hysbysiad Strwythur Cyd) Disgrifiad o'r gwaith* – Rhowch fanylion llawn am y gwaith yr ydych yn bwriadu ei wneud sy'n effeithio ar y strwythur cyd neu ar yr adeilad cyffiniol. Os ydych yn cynnig defnyddio sylfeini arbennig, adran 3(1)(b) mae angen cynlluniau, trychiadau a manylion am y dull adeiladu. Mewn achosion lle nad oes angen sylfaen arbennig mae'n bosibl y byddwch am gynnwys darluniau er budd eich cymydog os ydynt ar gael ond nid yw hyn yn hanfodol os ceir disgrifiad cywir o'r gwaith.

17 (Hysbysiad 3/6 metr)
Disgrifiad o'r gwaith cloddio a'r gwaith. – Bydd disgrifiad syml megis "cloddio er mwyn gosod draeniau/sylfeini" yn ddigon os yw'r darluniau'n dangos yn glir yr hyn a gynigir.

Darluniau. – mae'n ofynnol darparu darluniau dan y Ddeddf sy'n dangos dyfnder y gwaith cloddio a fwriedir a lleoliad yr adeilad neu'r strwythur arfaethedig. Mae'n ddoeth i'r darluniau ddangos hefyd leoliad yr adeilad cyffiniol mewn perthynas â'r gwaith cloddio.

Diogelu sylfeini'r Perchennog Cyffiniol. – Mae'n ofynnol ichi ddweud wrth y Perchennog Cyffiniol a ydych yn bwriadu tanategu sylfeini ei adeilad neu strwythur ef, neu eu hatgyfnerthu neu eu diogelu mewn unrhyw ffordd arall.

Llythyr enghreifftiol 1 – Hysbysiad Strwythur Cyd.

At *Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 4]
O *Prif gyfeiriad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 5]

Dyddiad [gweler nodyn 7]
Annwyl *teitl* [gweler nodyn 8]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Hysbysiad gwaith arfaethedig – Hysbysiad Strwythur Cyd.

Fel perchennog/perchnogion *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 3] sy'n ffinio ar eich adeilad yn *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 6] *Rwyf/rydym Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1] *o Brif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [Gweler nodyn 2] yn eich hysbysu fy mod/ein bod yn unol â'n hawliau dan adran 2 o Ddeddf Muriau Cyd ayb 1996, yn bwriadu gwneud gwaith adeiladu.

[*I'w ychwanegu os yw'n gymwys* – Mae'r llyfryn eglurhaol amgaeëdig yn dweud rhagor am y Ddeddf.] [Gweler nodyn 9]

Y gwaith arfaethedig yw: *disgrifiad o'r gwaith* [gweler nodyn 16]

Mae/nid yw'r gwaith arfaethedig yn cynnwys sylfeini arbennig, [*Os yn berthnasol yn unig, gweler nodyn 16 ac ychwaneger* – ac am hynny atodaf y cynlluniau, trychiadau a manylion adeiladu perthnasol]

Rwyf/Rydym yn bwriadu dechrau'r gwaith ar *ddyddiad y gwaith* [gweler nodyn 10] [*os ydych am ddechrau o fewn cyfnod yr hysbysiad o 2 fis ychwaneger* – neu ar y dyddiad cynharach [dyddiad] gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig - gweler nodyn 11]

Os ydych yn fodlon i'r gwaith fynd ymlaen yn ôl y bwriad a fyddech cystal â llenwi, llofnodi a dychwelyd y llythyr sydd ynghlwm [Gweler nodyn 12] o fewn 14 diwrnod ar ôl ichi dderbyn y llythyr hwn.

Os nad ydych yn cadarnhau ar bapur eich bod yn fodlon i'r gwaith fynd ymlaen yn ôl y bwriad byddwn 'mewn anghydfod' dan y Ddeddf.

Os ceir unrhyw anghydfod rhyngom dan y Ddeddf, a fyddech yn fodlon cytuno i benodi 'Syrfëwr y Cytunwyd Arno'?
Os ydych awgrymaf ddefnyddio *enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [Gweler nodyn 13] ond byddwn yn falch o dderbyn eich cynnig chi.
Os nad ydych, rhowch wybod imi pwy hoffech chi ei benodi'n syrfëwr, os gwelwch yn dda.

Yn gywir

Llofnod/ion Perchennog yr Adeilad [Gweler nodyn 14]

Llythyr enghreifftiol 2 – Cydnabyddiaeth Gadarnhaol i Hysbysiad Strwythur Cyd.

At *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1]
Prif *gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Cydnabyddiaeth i Hysbysiad

Fel Perchennog/Perchnogion Cyffiniol *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 6] dan y Ddeddf ac wedi derbyn hysbysiad dyddiedig *dyddiad* [gweler nodyn 7] mewn perthynas â gwaith arfaethedig yn *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 3] a heb afles i'm/i'n hawliau dan y Ddeddf,

Rwyf/Rydym yn fodlon i'r gwaith a amlinellir yn eich hysbysiad fynd ymlaen yn ôl y bwriad.

[*Ychwaneger os yw'r gwaith arfaethedig yn cynnwys sylfeini arbennig yn unig:*]
Rwyf/Rydym ni *Perchnogion Cyffiniol* yn cydsynio/yn gwrthod cydsynio â'r sylfeini arbennig.

[Ychwaneger os yn cynnig dechrau'r gwaith cyn diwedd cyfnod yr hysbysiad o 2 fis yn unig:]
Rwyf/Rydym ni *Perchnogion Cyffiniol* yn * Dilëer fel y bo'n briodol
fodlon* / anfodlon* i chi ddechrau ar y dyddiad cynharach o [dyddiad]

Yn gywir

Llofnod: _____ Dyddiad: _____

Enw: _____ Mewn priflythrennau

Noder y dylai pob cyd-berchennog lofnodi.
Rhowch eich enw/au mewn priflythrennau a'r dyddiad ar y llythyr hefyd.

Llythyr enghreifftiol 3 – Cydnabyddiaeth Negyddol i Hysbysiad Strwythur Cyd.

At *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1]
O *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Cydnabyddiaeth i Hysbysiad

Fel Perchennog/Perchnogion Cyffiniol *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 6] dan y Ddeddf ac wedi derbyn hysbysiad/au *dyddiedig dyddiad* [gweler nodyn 7] mewn perthynas â gwaith arfaethedig yn *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 3] a heb afles i'm/i'n hawliau dan y Ddeddf,

Nid wyf/Nid ydym yn fodlon i'r gwaith a amlinellir yn eich hysbysiad fynd ymlaen yn ôl y bwriad.

Fy ngwrthwynebiadau / Ein gwrthwynebiadau yw:

*** Am ein bod bellach mewn anghydfod dan y Ddeddf, rwyf/rydym yn cyd-weld â phenodi enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno [gweler nodyn 13] i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno.

*** Am ein bod bellach mewn anghydfod dan y Ddeddf, nid wyf/ydym yn cytuno â'ch cynnig o syrfëwr y cytunwyd arno ac yn cynnig

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt

yn ei le i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno neu fel fy/ein syrfëwr os nad ydych yn cyd-weld.

*** Am ein bod bellach mewn anghydfod dan y Ddeddf, byddaf/byddwn yn penodi:

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt

i weithredu fel syrfëwr i mi/i ni.

*** Dileer dau o'r tri opsiwn fel y bo'n briodol.

Yn gywir

Llofnod: _____ Dyddiad: _____

Enw: _____ Mewn priflythrennau

Noder y dylai pob cyd-berchennog lofnodi.
Rhowch eich enw/au mewn priflythrennau a'r dyddiad ar y llythyr hefyd.

Llythyr enghreifftiol 4 – Hysbysiad Llinell Gysylltle – Mur newydd ar y terfyn

At *Perchnogion Cyffiniol* [gweler nodyn 4]
O *Prif gyfeiriad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 5]

Dyddiad [gweler nodyn 7]
Annwyl *teitl* [gweler nodyn 8]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Hysbysiad am waith arfaethedig – Hysbysiad Llinell Gysylltle.

Fel perchennog/perchnogion *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 3] sydd gerllaw eich adeilad *yn adeilad y Perchnogion Cyffiniol* [gweler nodyn 6] rwyf/rydym *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1], *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2] yn eich hysbysu fy mod/ein bod yn unol â'n hawliau dan adran 1 o Ddeddf Muriau Cyd ayb1996 yn bwriadu adeiladu ar y llinell Gysylltle rhwng ein dau eiddo.

[I'w ychwanegu os yw'n gymwys – Mae'r llyfryn eglurhaol amgaeëdig yn dweud rhagor am y Ddeddf.] [Gweler nodyn 9]

Hoffwn/Hoffem, gyda'ch caniatâd ysgrifenedig, adeiladu mur newydd fel mur cyd ar y terfyn. Os ydych yn fodlon imi/inni adeiladu mur cyd ar y terfyn byddwn yn ddiolchgar pe baech yn llenwi, llofnodi a dychwelyd y llythyr ynghlwm [gweler nodyn 12] o fewn 14 diwrnod. Os na fyddaf/fyddwn yn derbyn eich caniatâd ysgrifenedig neu os byddwch yn gwrthwynebu bydd y mur yn cael ei adeiladu yn gyfan gwbl ar fy nhir/ein tir hyd at y llinell derfyn.

Y gwaith arfaethedig yw: *disgrifiad o'r mur* [gweler nodyn 15]

Rwyf/Rydym yn bwriadu dechrau'r gwaith ar *ddyddiad y gwaith* [gweler nodyn 10] [*os ydych am ddechrau o fewn cyfnod yr hysbysiad o 1 mis ychwaneger* – neu ar y dyddiad cynharach o [dyddiad] gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig - gweler nodyn 11]

[***I'w ychwanegu os yw'n gymwys*** – Dan yr hawl a roddir gan adran 1(6) o'r Ddeddf Muriau Cyd ayb bwriedir rhoi sylfeini sy'n ymestyn dan eich tir.]

[***I'w ychwanegu os yw'n gymwys*** – Dan adran 7(4) o Ddeddf Muriau Cyd ayb gyda'ch caniatâd ysgrifenedig, rwyf am osod sylfeini yn ymestyn dan eich tir.]

Os ceir unrhyw anghydfod rhyngom dan y Ddeddf, a fyddech yn fodlon cytuno i benodi 'Syrfëwr y Cytunwyd Arno'?
Os ydych awgrymaf ddefnyddio *enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [Gweler nodyn 13] ond byddwn yn falch o dderbyn eich cynnig chi.
Os nad ydych, rhowch wybod imi pwy hoffech chi ei benodi'n syrfëwr, os gwelwch yn dda.

Yn gywir

Llofnod/ion Perchennog yr Adeilad's [Gweler nodyn 14]

Llythyr enghreifftiol 5 – Cydnabyddiaeth i Hysbysiad Llinell Gysylltle. Mur newydd ar y terfyn

At *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1]
O *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Cydnabyddiaeth i Hysbysiad

Fel Perchennog/Perchnogion Cyffiniol *adeilad y Perchnogion Cyffiniol* o dan y Ddeddf [gweler nodyn 6] ac ar ôl derbyn hysbysiad/au dyddiedig *dyddiad* [gweler nodyn 7] mewn perthynas â gwaith arfaethedig yn *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 3] a heb afles i'm/i'n hawliau dan y Ddeddf,

Rwyf fi/Rydym ni *Perchennog/Perchnogion Cyffiniol* yn: * Dilëer fel y bo'n briodol

Fodlon* / Anfodlon* ichi adeiladu mur cyd ar y terfyn rhwng ein dau eiddo fel y cynigiwch yn eich hysbysiad.

[*I'w ychwanegu yn unig os yw'n cynnig gosod sylfaen arbennig sy'n ymestyn:*]
Fodlon* / Anfodlon* ichi osod sylfeini arbennig ar ein tir [gweler nodyn 10]

[*I'w ychwanegu yn unig os yw'n cynnig dechrau ar y gwaith cyn i'r cyfnod hysbysu o un mis ddod i ben:*]
Fodlon* / Anfodlon* ichi ddechrau gweithio ar y dyddiad cynharach o [dyddiad].

Os ceir anghydfod dan y Ddeddf: *** Dileer 2 o'r 3 opsiwn fel y bo'n briodol.

*** Byddwn/Byddem yn cyd-weld â phenodi *enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [gweler nodyn 13] i weithredu fel y syrfëwr y cytunwyd arno os bydd angen.

*** Ni fyddwn/fyddem yn cyd-weld â'ch cynnig o syrfëwr y cytunwyd arno ac yn cynnig

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt
yn ei le i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno neu fel fy/ein syrfëwr os bydd angen.

*** Byddwn/Byddem yn penodi:
_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt
i weithredu fel syrfëwr i mi/i ni os bydd angen.

Yn gywir

Llofnod: _____ Dyddiad: _____

Enw: _____ Mewn priflythrennau

Noder y dylai pob cyd-berchennog lofnodi.
Rhowch eich enw/au mewn priflythrennau a'r dyddiad ar y llythyr hefyd.

Llythyr enghreifftiol 6 – Hysbysiad Llinell Gysylltle – mur newydd yn gyfan gwbl ar eich tir

At *Perchnogion Cyffiniol* [gweler nodyn 4]
O *Prif gyfeiriad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 5]

Dyddiad [gweler nodyn 7]
Annwyl *teitl* [gweler nodyn 8]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Hysbysiad o waith arfaethedig – Hysbysiad Llinell Gysylltle.

Fel perchennog/perchnogion *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 3] sydd gerllaw eich eiddo *yn adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 6] rwyf/rydym *Perchennog/Perchnogion yr Adeilad* [gweler nodyn 1] o *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2] yn eich hysbysu fy mod/ein bod yn unol â'n hawliau dan adran 1 o Ddeddf Muriau Cyd ayb 1996 yn bwriadu adeiladu ar y llinell Gysylltle rhwng ein dau eiddo.

[*I'w ychwanegu os yw'n gymwys* – Mae'r llyfryn eglurhaol amgaeëdig yn dweud rhagor am y Ddeddf.] [Gweler nodyn 9]

Bydd y mur yn cael ei adeiladu yn gyfan gwbl ar fy nhir/ein tir hyd at y llinell derfyn

Y gwaith arfaethedig yw: *disgrifiad o'r mur* [gweler nodyn 15]

[*I'w ychwanegu os yw'n gymwys* – Dan yr hawl a roddir gan adran 1(6) o'r Ddeddf Muriau Cyd ayb bwriedir gosod sylfeini sy'n ymestyn dan eich tir.]

[*I'w ychwanegu os yw'n gymwys* – Dan adran 7(4) o'r Ddeddf Muriau Cyd ayb gyda'ch caniatâd ysgrifenedig, dymunaf osod sylfeini arbennig yn ymestyn dan eich tir.]

Rwyf/Rydym yn bwriadu dechrau'r gwaith ar ddyddiad y gwaith [gweler nodyn 10] [*os ydych am ddechrau o fewn cyfnod yr hysbysiad o 1 mis ychwaneger* – neu ar y dyddiad cynharach o [dyddiad] gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig - gweler nodyn 11]

Os ceir unrhyw anghydfod rhyngom dan y Ddeddf, a fyddech yn fodlon cytuno i benodi 'Syrfëwr y Cytunwyd Arno'?
Os ydych awgrymaf ddefnyddio *enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [Gweler nodyn 13] ond byddwn yn falch o dderbyn eich cynnig chi.
Os nad ydych, rhowch wybod imi pwy hoffech chi ei benodi'n syrfëwr, os gwelwch yn dda.

Yn gywir

Llofnod/ion Perchennog yr Adeilad [Gweler nodyn 14]

Llythyr enghreifftiol 7 – Cydnabyddiaeth i Hysbysiad Llinell Gysylltle. Mur newydd yn gyfan gwbl ar eich tir

D.S. Nid yw'n hanfodol cael cydnabyddiaeth ar gyfer mur sy'n gyfan gwbl ar eich tir chi oni bai eich bod yn bwriadu gosod sylfeini arbennig ar dir y Perchennog Cyffiniol neu os byddwch eisiau dechrau ar y gwaith cyn diwedd y cyfnod hysbysu.

At *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1]
O *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Cydnabyddiaeth i Hysbysiad

Fel Perchennog/Perchnogion Cyffiniol dan y Ddeddf ar *adeilad y Perchnogion Cyffiniol* [gweler nodyn 6] ac wedi derbyn hysbysiad/hysbysiadau dyddiedig dyddiad [gweler nodyn 7] parthed y gwaith arfaethedig yn *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 3] a heb afles i'm/i'n hawliau dan y Ddeddf,

Rwyf fi/Rydym ni *Perchennog/Perchnogion Cyffiniol* yn: * Dilëer fel y bo'n briodol

[*Ychwaneger os yn bwriadu gosod sylfeini arbennig sy'n mynd i dir y perchennog cyffiniol:*]
Yn fodlon* / Yn anfodlon* i chi osod sylfeini arbennig ar ein tir

[*Ychwaneger yn unig os yn bwriadu cychwyn ar y gwaith cyn i'r cyfnod hysbysu o 1 mis ddo i ben:*]
Yn fodlon* / yn anfodlon* i chi gychwyn ar y gwaith ar y dyddiad cynharach [dyddiad].

Os ceir anghydfod dan y Ddeddf: *** Dileêr 2 o'r 3 dewis fel y bo'n briodol.

*** Byddwn/byddem yn cytuno gyda phenodiad *enw Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [gweler nodyn 13] i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno os yw'n ofynnol.

*** Ni fyddwn/fyddem yn cytuno gyda'ch cynnig am syrfëwr y cytunwyd arno a byddem yn cynnig

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt
fel dewis arall i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno neu fel fy/ein syrfëwr os bydd yn ofynnol.

*** Byddwn/byddem yn penodi:

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt
i weithredu fel syrfëwr i mi/i ni os yn ofynnol.

Yn gywir

Llofnod: _____ Dyddiad: _____

Enw: _____ Eich Enw/au mewn Priflythrennau

Noder y dylai pob cyd-berchennog lofnodi.
Rhowch eich enw/au mewn priflythrennau a'r dyddiad ar y llythyr hefyd.

Llythyr enghreifftiol 8 – Hysbysiad 3/6 Metr.

At *Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 1]
O *Prif gyfeiriad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 2]

Dyddiad [gweler nodyn 3]
Annwyl [gweler nodyn 4]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Hysbysiad gwaith arfaethedig – Hysbysiad Strwythur Cyd.

Fel perchennog/perchnogion *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 5] sydd gerllaw eich adeilad yn *adeilad y Perchnogion Cyffiniol* [gweler nodyn 6] rwyf/rydym *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 7], o *brif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 8] yn eich hysbysu fy mod/ein bod yn unol â'n hawliau dan
Ychwaneger naill ai [adran 6(1) o Ddeddf Muriau Cyd aybc 1996 yn bwriadu adeiladu o fewn 3 metr i'ch adeilad ac ar lefel is na gwaelod eich sylfeini drwy wneud y gwaith adeiladu a amlinellir isod.]
Neu ychwaneger [adran 6(2) o Ddeddf Muriau Cyd 1996 fy mod yn bwriadu adeiladu o fewn 6 metr i'ch adeilad ac ar lefel is na gwaelod eich sylfeini (yn ôl mesur llinell 45°) drwy wneud y gwaith adeiladu a amlinellir isod.]

[***I'w ychwanegu os yw'n gymwys*** – Mae'r llyfryn eglurhaol amgaeëdig yn dweud rhagor am y Ddeddf.] [Gweler nodyn 9]

Y gwaith arfaethedig yw: *disgrifiad o'r cloddio a'r gwaith* [gweler nodyn 17]

Mae'r cynlluniau a'r trychiadau ynghlwm yn dangos safle'r gwaith adeiladu arfaethedig a dyfnder y cloddio a fwriedir. [gweler nodyn 17]

Rwyf/Rydym* / Nid wyf/ydym* yn bwriadu tanategu nac atgyfnerthu mewn unrhyw ffordd arall er mwyn diogelu sylfeini eich eiddo. [gweler nodyn 17]

Rwyf/Rydym yn bwriadu dechrau'r gwaith ar *ddyddiad y gwaith* [gweler nodyn 10] [*os ydych am ddechrau o fewn cyfnod yr hysbysiad o 1 mis ychwaneger* – neu ar y dyddiad cynharach o [dyddiad] gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig - gweler nodyn 11]

Os ydych yn fodlon i'r gwaith fynd ymlaen yn ôl y bwriad a fyddech cystal â llenwi, llofnodi a dychwelyd y llythyr amgaeëdig [Gweler nodyn 12] o fewn 14 diwrnod ar ôl derbyn y llythyr hwn.

Os nad ydych yn cadarnhau ar bapur eich bod yn fodlon i'r gwaith fynd ymlaen yn ôl y bwriad byddwn 'mewn anghydfod' dan y Ddeddf.

Os ceir unrhyw anghydfod rhyngom dan y Ddeddf, a fyddech yn fodlon cytuno i benodi 'Syrfëwr y Cytunwyd Arno'?
Os ydych awgrymaf ddefnyddio *enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [Gweler nodyn 13] ond byddwn yn falch o dderbyn eich cynnig chi.
Os nad ydych, rhowch wybod imi pwy hoffech chi ei benodi'n syrfëwr, os gwelwch yn dda.

Yn gywir

Llofnod Perchennog/Perchnogion yr Adeilad [Gweler nodyn 14]

Llythyr enghreifftiol 9 – Cydnabyddiaeth Gadarnhaol i Hysbysiad 3/6 Metr.

At *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1]
O *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad's* [gweler nodyn 2]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Cydnabyddiaeth i Hysbysiad

Fel Perchennog/Perchnogion Cyffiniol *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 6] dan y Ddeddf ac wedi derbyn hysbysiad/au dyddiedig *dyddiad* [gweler nodyn 7] mewn perthynas â gwaith arfaethedig yn *adeilad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 3] a heb ymrwymiad i'm/i'n hawliau dan y Ddeddf,

Rwyf/Rydym yn fodlon i'r gwaith a amlinellir yn eich hysbysiad fynd ymlaen yn ôl y bwriad.

[*Os ydych am ddechrau o fewn cyfnod yr hysbysiad o 1 mis ychwaneger:*
Rwyf fi/Rydym ni Perchnogion Cyffiniol yn * Dilëer fel y bo'n briodol
fodlon* / anfodlon* i chi ddechrau ar y dyddiad cynharach o [dyddiad].]

Yn gywir

Llofnod:_____ Dyddiad: _____

Enw:_____ Mewn priflythrennau

Noder y dylai pob cyd-berchennog lofnodi.
Rhowch eich enw/au mewn priflythrennau a'r dyddiad ar y llythyr hefyd.

Llythyr enghreifftiol 10 – Cydnabyddiaeth Negyddol i Hysbysiad 3/6 Metr.

At *Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 1]
O *Prif gyfeiriad Perchennog yr Adeilad* [gweler nodyn 2]

Deddf Muriau Cyd ayb 1996
Cydnabyddiaeth i Hysbysiad

Fel Perchennog/Perchnogion Cyffiniol *adeilad y Perchennog Cyffiniol* [gweler nodyn 6] dan y Ddeddf ac wedi derbyn hysbysiad/au dyddiedig *dyddiad* [gweler nodyn 7] mewn perthynas â gwaith arfaethedig yn adeilad Perchennog yr adeilad [gweler nodyn 3] a heb ymrwymiad i'm/i'n hawliau dan y Ddeddf,

Nid wyf/Nid ydym yn fodlon i'r gwaith a amlinellir yn eich hysbysiad fynd ymlaen yn ôl y bwriad.

Fy ngwrthwynebiadau / Ein gwrthwynebiadau yw::

*** Am ein bod bellach mewn anghydfod dan y Ddeddf, rwyf/rydym yn cyd-weld â phenodi *enw'r Syrfëwr y Cytunwyd Arno* [gweler nodyn 13] i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno.

*** Am ein bod bellach mewn anghydfod dan y Ddeddf, nid wyf/ydym yn cytuno â'ch cynnig o syrfëwr y cytunwyd arno ac yn cynnig

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt
yn ei le i weithredu fel syrfëwr y cytunwyd arno neu fel fy/ein syrfëwr os nad ydych yn cyd-weld.

*** Am ein bod bellach mewn anghydfod dan y Ddeddf, byddaf/byddwn yn penodi:

_____ Rhodder enw'r Syrfëwr
_____ a'i fanylion cyswllt
i weithredu fel syrfëwr i mi/i ni.

*** Dileer dau o'r tri opsiwn fel y bo'n briodol.

Yn gywir

Llofnod: _____ Dyddiad: _____

Enw: _____ Mewn priflythrennau

Noder y dylai pob cyd-berchennog lofnodi.
Rhowch eich enw/au mewn priflythrennau a'r dyddiad ar y llythyr hefyd.

RHAN 6:

Rhagor o Wybodaeth

Os nad ydych yn sicr a yw'r Ddeddf yn gymwys i'r gwaith yr ydych yn bwriadu ei wneud, dylech geisio cyngor proffesiynol.

Corff o bobl o wahanol ddisgyblaethau yw'r isod sydd â diddordeb penodol mewn muriau cyd a'r Ddeddf Muriau Cyd. Fel arfer gallant eich rhoi mewn cysylltiad ag aelodau yn eich ardal chi sy'n fodlon rhoi cyngor cyffredinol ac anffurfiol am y Ddeddf. (Ni ddylid cymryd bod unrhyw gyngor yn cael ei gymeradwyo gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog).

The Pyramus & Thisbe Club
Rathdale House, 30 Back Road, Rathfriland BT34 5QF
Ffôn: 028 4063 2082
Ffacs: 028 4063 2083
E-bost: p&t@rathdale.globalnet.co.uk
Gwefan: http://www.partywalls.org.uk/

Mae'r cyrff proffesiynol a ganlyn yn fodlon rhoi cyngor cyffredinol ac anffurfiol am y Ddeddf. (Ni ddylid cymryd bod unrhyw gyngor yn cael ei gymeradwyo gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog)

The Association of Building Engineers (ABE)
Private Practice Register, Lutyens House, Billing Brook Road, Weston Favell, Northampton, NN3 8NW
Ffôn: 01604 404121
Ffacs: 01604 784220

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Technical Services Unit,
12 Great George Street, London, SW1P 3AD
Ffôn: 020 7222 7000 (estyniad 492)
Ffacs: 020 7695 1526

Mae'r cyrff a ganlyn yn cadw rhestrau o'u haelodau a all fod yn fodlon rhoi cyngor proffesiynol neu weithredu fel "syrfëwr" dan y Ddeddf. (Ni ddylid cymryd bod unrhyw gyngor yn cael ei gymeradwyo gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog.)

The Association of Building Engineers (ABE)
Private Practice Register, Lutyens House, Billing Brook Road, Weston Favell, Northampton, NN3 8NW
Ffôn: 01604 404121
Ffacs: 01604 784220

British Institute of Architectural Technologists (BIAT)
397 City Road, London, EC1V 1NH
Ffôn: 020 7278 2206
Ffacs: 020 7837 3194
E-bost: info@biat.org.uk
Gwefan: www.biat.org.uk

Faculty of Party Wall Surveyors (FPWS)
19 Church Street, Godalming, Surrey, GU7 1EL
Ffôn: 01424 883300

The Pyramus & Thisbe Club
Rathdale House, 30 Back Road, Rathfriland. BT34 5QF
Ffôn: 028 4063 2082
Ffacs: 028 4063 2083
E-bost: p&t@rathdale.globalnet.co.uk
Gwefan: http://www.partywalls.org.uk/

The Royal Institute of British Architects (RIBA)
RIBA Client Services, 66 Portland Place, London, W1N 4AD
Ffôn: 020 7307 3700
Ffacs: 020 7436 9112

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Contact Centre, 12 Great George Street, London, SW1P 3AD
Ffôn: 0870 333 1600
Ffacs: 020 7334 3811

Mae copïau pellach o'r llyfryn hwn a chopiau o "Planning: a Guide for Householders", a "Building Regulations: Explanatory Booklet" ar gael, yn ddi-dâl, gan:

ODPM Free Literature
PO Box 236, Wetherby, West Yorkshire, LS23 7NB
Ffôn: 0870 1226236
Ffacs: 0870 1226237
Ffôn testun: 0870 1207405
E-bost: odpm@twoten.press.net

Mae'r llyfryn hwn ar gael yn Saesneg hefyd.

Y Ddeddf ac Offerynnau Statudol cysylltiedig

Deddf Muriau Cyd 1996
cyhoeddwyd gan Lyfrfa Ei Mawrhydi, ISBN 0-10-544096-5, £3.80
Deddf Muriau Cyd 1996 Gorchymyn (Cychwyn) 1997 (SI 1997/670 (c.24))
cyhoeddwyd gan y Llyfrfa, ISBN 011-064-2139, £0.65
Deddf Muriau Cyd 1996 Gorchymyn (Adalw Gweithrediadau Lleol) 1997 (SI 1997/671)
cyhoeddwyd gan y Llyfrfa, ISBN 011-064-2120, £1.10

Cyhoeddiadau eraill

Mae Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog yn ymwybodol o'r cyhoeddiadau hyn (ond nid yw o reidrwydd yn eu cymeradwyo):

"The Party Wall Act Explained"
cyhoeddwyd gan The Pyramus & Thisbe Club, ISBN 0-9520704-1-3, £15.00

"Party Walls & What To Do With Them"
(pedwerydd argraffiad), cyhoeddwyd gan RICS Books, ISBN 085-406-7868, £14.95

"Party Walls: The New Law" cyhoeddwyd gan Jordans, ISBN 0-85308-401-7, £30.00.

NODIADAU

Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog
Eland House
Bressenden Place
London SW1E 5DU
Ffôn 020 7944 3000
Gwasanaeth rhyngrwyd www.odpm.gov.uk

© Hawlfraint y Goron 2002.

Erys hawlfraint o ran trefn deipolegol a dyluniad yn eiddo i'r Goron.

Gellir atgynhyrchu'r cyhoeddiad hwn (ac eithrio'r Arfau Brenhinol a'r logos) yn ddi-dâl ar unrhyw fformat neu mewn unrhyw gyfrwng ar yr amod ei fod yn cael ei atgynhyrchu'n gywir ac nad yw'n cael ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint y Goron gan nodi teitl a ffynhonnell y cyhoeddiad yn benodol.

Gellir cael copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn o:

ODPM Free Literature
PO Box 236
Wetherby
West Yorkshire
LS23 7NB
Ffôn: 0870 1226 236
Ffacs: 0870 1226 237
Ffôn Testun: 0870 1207 405
E-bost: odpm@twoten.press.net

Mae'r ddogfen ar gael hefyd ar wefan ODPM:
http://www.safety.odpm.gov.uk/bregs/walls.htm

Cyhoeddwyd gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog. Argraffwyd yn y DU, Rhagfyr 2002 ar ddeunydd yn cynnwys 75% gwastraff wedi'i defnyddio a 25% mwydon ECF.

Côd cynnyrch 02BR00862w