

## Nodiadau i'r diffynnydd – hawliad israddio

Mae'r hawlydd (eich landlord) wedi gofyn i'r llys wneud gorchymyn a fydd yn terfynu eich tenantiaeth ar yr eiddo a nodir yn y ffurflen hawlio a'i disodli â thenantiaeth israddedig ar y sail eich bod chi, neu berson sy'n byw yn yr eiddo neu'n ymweld â'r eiddo, wedi ymddwyn mewn ffordd wrth-gymdeithasol neu fygwth hynny neu ddefnyddio'r eiddo at ddibenion anghyfreithlon. Os bydd y llys yn gwneud gorchymyn israddio, **ni** fydd hyn yn golygu bod rhaid i chi adael eich cartref, ond bydd yn ei gwneud hi'n haws i chi gael eich troi allan o'ch cartref yn y dyfodol.

Dylech nodi na all eich landlord derfynu eich tenantiaeth gyfredol oni bai fod y llys yn dweud ei fod yn cael gwneud hynny; ni fydd y llys yn gwneud penderfyniad cyn dyddiad y gwrandawriad. Mae'n bosibl y bydd yr hyn a wnewch chi'n effeithio ar benderfyniad y llys. Felly, fe ddylech chi gymryd camau ar unwaith. Mae'r nodiadau hyn yn esbonio'n fwy manwl beth allwch chi ei wneud.

Dylech wneud y canlynol:

- cael help a chyngor ar unwaith gan dwnrai neu asiantaeth cynghori (edrychwch ar 'Cael help' isod);
- llenwi'r ffurflen amddiffyn sydd ynghlwm a'i dychwelyd i'r llys cyn pen 14 diwrnod i chi dderbyn y ffurflen hawlio;
- mynychu'r gwrandawriad;

### Beth ydy effaith gorchymyn israddio?

Os oes gennych chi denantiaeth ddiogel ar hyn o bryd a bod y llys yn penderfynu dyfarnu gorchymyn israddio, bydd hyn yn terfynu eich tenantiaeth ddiogel ac felly byddwch yn colli nifer o'r hawliau sydd gennych ar hyn o bryd. Bydd hyn yn cynnwys diddymu eich hawl i brynu eich cartref a'r hawl i gyfnewid eich cartref â thenant arall.

Os oes gennych chi denantiaeth sicredig ar hyn o bryd a bod y llys yn penderfynu dyfarnu gorchymyn israddio, daw telerau eich tenantiaeth yn denantiaeth fyrddaliol sicr. Bydd hyn yn diddymu nifer o'r hawliau tenantiaeth sydd gennych ar hyn o bryd, yn ystod y cyfnod israddio.

Bydd y cyfnod israddio yn para am 12 mis ond gellir estyn y cyfnod hwnnw os yw eich landlord yn cyflwyno rhybudd ceisio meddiant ar eich eiddo yn ystod y cyfnod hwn.

## Notes for defendant - demotion claim

The claimant (your landlord) has asked the court to make an order that will end your tenancy for the premises mentioned in the claim form and replace it with a demoted tenancy on the grounds that you, or a person residing in or visiting the premises, have used or threatened to use anti-social behaviour or use the premises for unlawful purposes. If the court makes a demotion order, this will **not** mean you have to leave your home but it will be much easier to evict you in the future.

You should note that your landlord cannot end your existing tenancy unless the court says that he can; the court will not make a decision before the hearing date. What you do may affect the court's decision. You should therefore take action immediately. These notes explain in more detail what you can do:

You should:

- get help and advice immediately from a solicitor or advice agency (see 'Getting help' below);
- fill in the attached defence form and return it to the court within 14 days of receiving the claim form;
- attend the hearing

### What is the effect of a demotion order?

If you currently hold a secure tenancy and the court decides to grant a demotion order, this will end your secure tenancy and so you will lose a number of the rights you currently enjoy. This will include removing your right to buy your home and the right to exchange your home with another tenant.

If you currently hold an assured tenancy and the court decides to grant a demotion order, the terms of your tenancy will become an assured short-hold tenancy. This will remove a number of the tenancy rights you currently enjoy, during the demotion period.

The period of demotion will be for 12 months but may be extended if your landlord serves notice to seek possession of your property during this time.

Os yw eich landlord, ar ddiwedd y cyfnod israddio, yn fodlon gydag ymddygiad eich tenantiaeth ac nad yw wedi cyflwyno rhybudd ceisio meddiant ar eich eiddo yna, a dibynnu ar y math o denantiaeth sydd gennych ar hyn o bryd, daw eich tenantiaeth naill ai:

- yn denantiaeth ddiogel os yw eich landlord yn awdurdod lleol neu'n ymddiriedolaeth gweithredu tai; neu
- os yw eich landlord yn landlord cymdeithasol cofrestredig, yn denantiaeth sicredig gyffredin.

## Cael help

Fe ddylech gael help a chyngor ar unwaith gan dwrnai neu asiantaeth cyngori. Mae hyn yn arbennig o bwysig os ydych chi'n cytuno â'r hawliad ai peidio. Efallai eich bod chi'n gymwys i gael cymorth gan Gronfa'r Gwasanaeth Cyfreithiol Cymunedol (CGCC) i dalu peth o'ch costau cyfreithiol neu'r cyfan ohonynt. Gofynnwch am y CGCC yn unrhyw un o swyddfeydd y llys sirol neu mewn unrhyw fan gwybodaeth neu gymorth sy'n dangos y logo hwn. Ni all staff y llys ond eich helpu chi i lenwi'r ffurflen amddiffyn a rhoi gwybod i chi am drefniadau'r llys. Allan nhw ddim rhoi cyngor cyfreithiol i chi.

**Gwasanaeth  
Cyfreithiol  
Cymunedol**



## Ateb yr hawliad

Er y dylech chi, fel arfer, lenwi'r ffurflen amddiffyn a'i dychwelyd i'r llys cyn pen 14 diwrnod, bydd y llys yn derbyn eich amddiffyniad unrhyw bryd cyn y gwrandawriad, neu hyd yn oed yn y gwrandawriad ei hun. Dylech gofio, fodd bynnag, os byddwch chi'n dychwelyd y ffurflen ar ôl i'r cyfnod 14 diwrnod ddod i ben, y gall y llys orchymyn i chi dalu unrhyw gostau sydd yn codi oherwydd yr oedi.

## Cofrestru dyfarniad

Os bydd llys sirol yn gwneud dyfarniad ariannol (e.e. am gostau) bydd eich enw a'ch cyfeiriad yn cael ei gofnodi yng Nghofrestr Dyfarniadau'r Llys Sirol os bydd rhaid i'r hawlydd gymryd camau i orfodi'r dyfarniad. Fe all hyn ei gwneud hi'n anodd i chi gael credyd.

If at the end of the demotion period your landlord is satisfied with the conduct of your tenancy and has not served notice to seek possession of your property then, depending on the tenancy you currently hold, your tenancy will become either:

- a secure tenancy if your landlord is a local authority or housing action trust; or
- if your landlord is a registered social landlord, an ordinary assured tenancy.

## Getting help

You should get help and advice immediately from a solicitor or an advice agency. This is particularly important whether or not you disagree with the claim. You may qualify for assistance from the Community Legal Service Fund (CLSF) to meet some or all of your legal costs. Ask about the CLSF at any county court office or any information or help point which displays this logo. Court staff can only help you complete the defence form and tell you about court procedures. They cannot give legal advice.

**Community  
Legal Service**



## Replying to the claim

Although you should normally fill in the defence form and return it to the court within 14 days, the court will accept your defence at any time before, or even at, the hearing. You should note, however, that if you do return the form after the 14-day period, the court may order you to pay any costs caused by the delay.

## Registration of judgment

If a county court makes a money judgment (e.g. for costs) your name and address will be entered in the Register of County Court Judgments if the claimant has to take steps to enforce the judgment. This may make it difficult for you to obtain credit.