

[This question paper contains 9 printed pages.]

6353

Your Roll No.

LL.B.

V Term

AS

Paper LB-5033

RENT CONTROL AND SLUM CLEARANCE

Time : 3 Hours

Maximum Marks : 100

*(Write your Roll No. on the top immediately
on receipt of this question paper.)*

*Note :- Answers may be written either in English or in
Hindi; but the same medium should be used
throughout the paper.*

*टिप्पणी :- इस प्रश्नपत्र का उत्तर अंग्रेजी या हिन्दी किसी एक भाषा में दीजिए;
लेकिन सभी उत्तरों का माध्यम एक ही होना चाहिए।*

*Attempt Five questions including
Question No. 1 which is compulsory.*

All questions carry equal marks.

अनिवार्य प्रश्न क्रमांक 1 सहित कुल पाँच प्रश्न हल कीजिए।

सभी प्रश्नों के अंक समान हैं।

1. Attempt briefly any **four** of the following :-

(a) Distinguish the concept of tenancy by holding over
from statutory tenancy.

P.T.O.

- (b) Give a list of premises that are exempted from the applicability of Delhi Rent Control Act, 1958.
- (c) Requirement of notice for termination of tenancy under Delhi Rent Control Act, 1958.
- (d) Proviso (d) to S. 14(1) as a ground of eviction.
- (e) Definition of Landlord under Delhi Rent Control Act, 1958.

निम्नलिखित में से किन्हीं चार के उत्तर संक्षेप में लिखिए :

- (क) कानूनी किरायेदारी की संकल्पना से अतिधारण द्वारा किरायेदारी की संकल्पना को विभेदित कीजिए ।
 - (ख) उन परिसरों को सूचीबद्ध कीजिए जो दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के लागू होने से छूट प्राप्त हैं ।
 - (ग) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत किरायेदारी की समाप्ति हेतु नोटिस की अपेक्षा ।
 - (घ) बेदखली के आधार के रूप में धारा 14(1) का परन्तुक (d) ।
 - (ङ) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत भूस्वामी की परिभाषा ।
2. State the law relating to heritability of tenancy in case of the death of the statutory tenancy in respect of

(a) residential premises

(b) commercial premises

Discuss with the help of relevant case laws.

निम्नलिखित के सम्बन्ध में कानूनी किरायेदार की मृत्यु के मामले में किरायेदारी की दाययोग्यता से सम्बन्धित विधि का उल्लेख कीजिए :-

(क) आवासीय परिसर

(ख) वाणिज्यिक परिसर

सुसंगत निर्णय विधि की सहायता से विवेचन कीजिए ।

3. (a) The premises in dispute were built on lease hold land. One of the terms of the lease between the landlord and the Government was that the building to be put up on the land would be used for the purpose of residential cottage. Landlord let out the same for running of a boarding and lodging house. The tenant continued this use notwithstanding previous notice. Landlord claimed eviction under proviso (k) to S. 14(1). Will landlord succeed? Decide in the light of relevant case laws.

(b) Write a note on 'Non Occupancy' as a ground of eviction.

(क) विवादग्रस्त परिसर पट्टाधृत भूमि पर बने हुए थे। भू-स्वामी तथा सरकार के बीच पट्टे का एक निबन्धन यह था कि उस भूमि पर बनाए जाने वाले भवन को आवासीय कुटीर के प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जाएगा। भू-स्वामी ने उसको बोर्डिंग और लौजिंग हाउस चलाने के लिए किराये पर दे दिया। किरायेदार पूर्व नोटिस मिलने के बावजूद उक्त उपयोग को करता रहा। भू-स्वामी ने धारा 14(1) के परन्तुक (k) के तहत बेदखली का दावा ठोक दिया। क्या भू-स्वामी सफल होगा? सुसंगत निर्णय विधि को ध्यान में रखते हुए विनिश्चय कीजिए।

(ख) बेदखली के एक आधार के रूप में "अधिभोग न होने" पर एक टिप्पणी लिखिए।

4. (a) "Plausability of the defence raised and proof of the same are materially different from each other and one cannot bring in the concept of proof at the stage when plausability has to be shown." Comment with reference to the special procedure for trial of action brought under section 14A and 14(1)(e) of Delhi Rent Control Act, 1958.

(b) A let out premises in suit to B for a period of three years by virtue of permission granted under Section 21 of D.R.C.A., 1958. After the expiry of the said period, A filed another application seeking

permission to create limited tenancy for a period of 2 yrs in favour of B again, without mentioning the factum of having already created a limited tenancy in his favour. B appeared before the Rent controller and made a statement on oath that he was willing to take the premises on lease for a limited period of two years. Permission was granted by the controller.

At the end of two years; A filed an execution application seeking delivery of possession of the leased premises. B opposes the application on the ground that the order of the Rent Controller granting permission is illegal and void since the source was obtained by A by concealment of material facts. Decide the objection.

- (क) “प्रतिरक्षा का युक्तियुक्त होने का कराया गया आभास तथा उसके सबूत तात्त्विकतः एक दूसरे से भिन्न होते हैं और उस अवस्था पर जब युक्तियुक्तता को दर्शाना होता है तब कोई सबूत की संकल्पना प्रस्तुत नहीं कर सकता है।”

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14A और 14(1)(e) के अन्तर्गत चलाए गए अनुयोग के विचारण हेतु विशेष प्रक्रिया के सन्दर्भ में टिप्पणी लिखिए।

- (ख) A ने वादगत परिसर तीन वर्ष की अवधि के लिए B को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 21 के तहत दी गई

अनुमति के आधार पर किराये पर दिया था। उक्त अवधि के बीत जाने के बाद A ने B के पक्ष में पुनः दो वर्ष की अवधि के लिए सीमित किरायेदारी सृजित करने के लिए अनुमति मांगते हुए एक अन्य अर्जी फाइल कर दी। इस अर्जी में उसके पक्ष में पहले ही सीमित किरायेदारी सृजित करने के तथ्य का उल्लेख नहीं किया गया था। B किराया नियंत्रक के सामने हाजिर हुआ था तथा शपथपूर्वक कथन किया था कि वह दो वर्ष की सीमित अवधि के लिए परिसर को पट्टे पर लेने का इच्छुक था। नियंत्रक ने अनुमति प्रदान कर दी थी। दो वर्ष के अन्त में A ने निष्पादन अर्जी फाइल की जिसमें पट्टे पर लिए गए परिसर का कब्जा देने की मांग की गई थी। B ने इस आधार पर अर्जी का विरोध किया कि किराया नियंत्रक का अनुमति देने का आदेश अवैध और शून्य है क्योंकि A ने इसको तात्त्विक तथ्यों को छिपा कर प्राप्त किया था। आपत्ति के विषय में विनिश्चय कीजिए।

5. Answer any **two** of the following :

- (a) Distinguish between subletting, assignment and parting with possession.
- (b) Change of user as a ground of eviction u/s 14(1)(c) by itself is no longer a ground. It must be misuse of a nature specified in 14(5). Elaborate.
- (c) Sections 14(1)(4) & 14(1)(44) of DRCA, 1958.

निम्नलिखित में से किन्हीं दो का उत्तर दीजिए :

- (क) उपकिरायेदारी, समनुदेशन और कब्जा विलग करने के बीच भेद स्पष्ट कीजिए ।
- (ख) धारा 14(1)(c) के तहत बेदखली के आधार के रूप में uber का परिवर्तन अपने आप में अब आधार नहीं रहा है । इसको धारा 14(5) में विनिर्दिष्ट एक तरह का दुरुपयोग होना चाहिए । खुलासा कीजिए ।
- (ग) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धाराएं 14(1)(4) और 14(1)(44) ।

6. A the owner of a double storey building, lets the same to B at a monthly rent of Rs. 1200/- for use as residence-cum-commercial (office). B uses the ground floor portion for his office and the first floor portion for residence. After three years A bonafide requires atleast one floor of the building. A makes an application before the Rent Controller for an order for recovery of possession of the whole of the house, or in alternative for the first floor u/s. 14(1)(e). B, the tenant, contends that the petition should be dismissed as the house was let to him for residence-cum-office.

Decide the applications keeping in view the decision of the Supreme Court in Satyawati Sharma v/s U.O.I.

एक दोमंजिले भवन का मालिक A उस भवन को B को 1200/- रु० प्र. मा. की दर पर आवासीय व वाणिज्यिक (कार्यालय) उपयोग हेतु किराये पर देता है। B भूतल के हिस्से का उपयोग अपने कार्यालय के लिए तथा प्रथम तल के हिस्से का उपयोग अपने निवास के लिए करता है। तीन वर्ष बाद A को भवन के कम से कम एक तल की सद्भाविक जरूरत हुई। A धारा 14(1)(e) के तहत पूरे भवन के अथवा अनुकल्पतः प्रथम तल के कब्जे के प्रत्युद्धरण हेतु किराया नियंत्रक के सम्मुख अर्जी प्रस्तुत करता है। किरायेदार B प्रतिवाद करता है कि चूंकि उसको भवन को आवास व कार्यालय के लिए किराये पर दिया गया था, अतः उक्त अर्जी को खारिज कर दिया जाना चाहिए। उक्त अर्जी को *सत्यवती शर्मा बनाम यूनियन ऑफ इन्डिया* केस में उच्चतम न्यायालय के विनिश्चय को ध्यान में रखते हुए विनिश्चित कीजिए।

7. Explaining the procedure to be followed in order to avail eviction on the ground of 'Non payment of rent' throw light on the following two aspects

- Controller's power to condone default under section 15(7) and
- Circumstances under which a tenant can be said to have claimed the benefit under section 14(2) DRCA, 1958.

“किराया-असंदाय” के आधार पर बेदखली प्राप्त करने हेतु अपनाई जाने वाली प्रक्रिया को स्पष्ट करते हुए निम्नलिखित दो पक्षों पर प्रकाश डालिए

- धारा 15(7) के तहत व्यतिक्रम को माफ करने की नियंत्रक की शक्ति और
- परिस्थितियां जिनके तहत कहा जा सकता है कि किरायेदार ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(2) के तहत फायदे का दावा किया है।

8. Section 19(4) mention certain factors which are required to be considered by the competent authority while granting or refusing to grant the permission asked for. State those factors and also state whether such permission is necessary if the eviction proceedings are under section 14(1)(a), 14A-14D of DRCA, 1958.

धारा 19(4) में कतिपय कारकों का उल्लेख है जिन पर सक्षम प्राधिकारी को मांगी गई अनुमति को मंजूर करते या मंजूर करने से मना करते समय विचार किए जाने की जरूरत है। उन कारकों का उल्लेख कीजिए। यह उल्लेख भी कीजिए कि क्या तब भी ऐसी अनुमति आवश्यक है जब बेदखली की कार्यवाहियां दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)(a), 14A-14D के अन्तर्गत की गई हैं।