

[This question paper contains 8 printed pages.]

Your Roll No.

3418

B

LL.B.

V Term

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 प्रश्न-पत्र का उत्तर अंग्रेजी या हिन्दी किसी एक भाषा में दीजिए; लेकिन सभी उत्तरों का माध्यम एक ही होना चाहिए।

Answer any *Five* questions.

All questions carry equal marks.

Cite relevant judicial decisions to support your answers.

किन्हीं पाँच प्रश्नों के उत्तर लिखिए।

सभी प्रश्नों के अंक समान हैं।

अपने उत्तरों की पुष्टि सुसंगत न्यायिक विनिश्चयों का हवाला देकर कीजिए।

1. Distinguish between Lease and License. Why is this distinction important under D.R.C. Act, 1958 ?

पट्टा और अनुज्ञापति के बीच भेद व्यक्त कीजिए। दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत यह विभेद क्यों महत्वपूर्ण है?

[P. T. O.]

2. "Statutory tenancy is the posthumous child of the contractual tenancy." Discuss elaborating the rights of the legal heirs of both residential and commercial statutory tenant under D.R.C. Act, 1958.

“कानूनी किरायेदारी संविदागत किरायेदारी की मरणोपरान्त सन्तान है।” दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत निवासीय तथा वाणिज्यिक दोनों कानूनी किरायेदारों के विधिक उत्तराधिकारियों के अधिकारों का सविस्तर विवेचन कीजिए।

3. (a) In a proceeding under Section 14(1)a of D.R.C. Act, 1958. The tenant gives the rent amount, including the arrears to his advocate to deposit in court in compliance with order of the controller under Section 15(1) of the Act. The advocate misappropriates the amount and does not deposit in the court within the stipulated time. The landlord moves for the striking out the tenant's defence and prays for decree of eviction. Decide.
- (b) Discuss the circumstances under which a tenant can be permitted the benefit of Section 14(2) in a suit for his eviction under Section 14(1)a of D.R.C. Act, 1958.
- (a) दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)a के अन्तर्गत कार्यवाही में किरायेदार अधिनियम की धारा

15(1) के अन्तर्गत नियन्त्रक के आदेश के अनुपालन में किराये की बकाया राशि सहित किराया राशि न्यायालय में जमा करने के लिए अपने अधिवक्ता को देता है। अधिवक्ता उक्त राशि का दुर्विनियोग करता है तथा उसको विनिर्दिष्ट समय के अन्दर न्यायालय में जमा नहीं करता है। भूस्वामी किरायेदार की प्रतिरक्षा को काट देने के लिए समावेदन करता है तथा बेदखली की डिक्री हेतु प्रार्थना करता है। विनिश्चय कीजिए।

(b) उन परिस्थितियों का विवेचन कीजिए जिनके अन्तर्गत किसी किरायेदार को दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)a के अन्तर्गत अपनी बेदखली हेतु वाद में धारा 14(2) का लाभ उठाने की अनुमति है।

4. (a) Critically discuss before and after the Supreme Court's judgement in *Satyawati Sharma Vs. Union of India* 2008 (6) SCALE 325, the ingredients required to be established by the landlord in a suit for eviction under Section 14(1)e of D.R.C. Act, 1958.

(b) Requirement of notice under Section 106 of TPA before filing an eviction application under D.R.C. Act, 1958.

(a) सत्यवती शर्मा बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया 2008(6) SCALE 325 में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के पूर्व तथा पश्चात् दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958

की धारा 14(1)e के अन्तर्गत बेदखली हेतु वाद में भूस्वामी द्वारा स्थापित किए जाने हेतु अपेक्षित घटकांगों का समीक्षात्मक विवेचन कीजिए।

- (b) दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत बेदखली अर्जी को फाइल करने से पहले सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 106 के अन्तर्गत नोटिस की अपेक्षा।

5. A took a shop on rent from B for running a business of general store. Subsequently A, without the consent of B converted his business to books and stationery shop and also installed a printing press at the back portion of the shop. Further to finance his business A, inducted a partner P and executed a partnership deed with him. One of the clause of this deed clearly stipulated that the possession over the tenanted shop shall continue with A and on determination of the partnership the possession shall revert back to A alone with no right or interest to P.

B, files a suit of eviction against A under 14(1)b and 14(1)c of D.R.C. Act, 1958. Will he succeed on either or both these grounds? Decide.

A ने जनरल स्टोर का कारबार चलाने के लिए B से एक दुकान किराये पर ली। बाद में, A ने B की सहमति के बिना अपना

कारबार पुस्तक तथा स्टेशनरी शॉप में परिवर्तित कर दिया तथा उसने दुकान के पिछले भाग में प्रिंटिंग प्रेस भी संस्थापित कर ली। इसके अतिरिक्त A ने अपने कारबार के वित्त पोषण के लिए P को एक भागीदार बना लिया तथा उसके साथ भागीदारी विलेख निष्पादित कर दिया। इस विलेख के एक खण्ड में स्पष्ट रूप में विनिर्दिष्ट किया गया है कि किराये की दुकान का कब्जा A के पास बना रहेगा तथा भागीदारी के अवधारण के बाद कब्जा अकेले A के पास प्रतिवर्तित हो जाएगा जिसमें P का कोई अधिकार अथवा हित नहीं होगा।

B दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धाराओं 14(1)b तथा 14(1)c के अन्तर्गत A के विरुद्ध बेदखली वाद फाइल करता है। क्या वह किसी एक या दोनों आधारों पर सफल होगा? विनिश्चय कीजिए।

6. With the help of case law discuss the guidelines for Competent Authority (under Slum Improvement and Clearance Act, 1956) to grant permission for the eviction of a tenant from a premises situated in Slum Area. Is such permission necessary if the eviction proceedings are under Sections 14A, 14B, 14C or 14D of the D.R.C. Act, 1958?

गन्दी बस्ती क्षेत्र में स्थित परिसरों से किराएदार की बेदखली हेतु अनुमति मंजूर करने के लिए निर्णय विधि के साथ सक्षम प्राधिकारी हेतु दिश-निर्देशों का विवेचन कीजिए। यदि बेदखली

कार्यवाही दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14A, 14B, 14C या 14D के अन्तर्गत हो, तो क्या ऐसी अनुमति की आवश्यकता है?

7. (a) In a residential premises a tenant is living with his wife, parents, a brother and a sister. The tenant alongwith his wife goes abroad for two years. Discuss whether a suit of eviction by the landlord under Section 14(1)d of the D.R.C. Act, 1958 is maintainable.
- (b) A let out his house built on lease-hold plot from D.D.A. to B who is using the same for commercial purposes contrary to the terms of lease which is permitted only residential use. Having received a notice from D.D.A. threatening cancellation of lease, A files a suit of eviction against B, under 14(1)k of D.R.C. Act, 1958 as B did not stop commercial use of the house despite notice from A. B resisted the suit on the ground that A himself has let the house for commercial purpose and hence the suit is not maintainable. Decide.
- (a) एक निवासीय परिसर में किरायेदार अपनी पत्नी, माता-पिता, एक भाई और एक बहिन के साथ रह रहा है। उक्त किरायेदार अपनी पत्नी के साथ दो वर्षों के लिए विदेश चला जाता

है। विवेचन कीजिए कि क्या दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)d के अन्तर्गत भूस्वामी द्वारा बेदखली वाद चलाने योग्य है?

- (b) A ने डी. डी. ए. से मिले पट्टाधृत भूखण्ड पर बने हुए अपने मकान को B को किराये पर दे दिया। B पट्टे के निबन्धनों के विपरीत, जिनमें केवल निवासीय प्रयोग की अनुमति है, उसका प्रयोग वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए कर रहा है। डी. डी. ए. से पट्टा रद्द करने की धमकी देते हुए नोटिस प्राप्त होने पर A ने दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)k के अन्तर्गत B के विरुद्ध वाद फाइल कर दिया क्योंकि A से नोटिस के बावजूद B ने मकान का वाणिज्यिक प्रयोग बन्द नहीं किया। B ने इस आधार पर वाद का प्रतिविरोध किया कि A ने स्वयं मकान को वाणिज्यिक प्रयोग के लिए किराये पर दिया था, अतः वाद चलाये जाने योग्य नहीं है। विनिश्चय कीजिए।

8. Write notes on any *two* of the following :

- (i) The special procedure for disposal of applications for eviction under Section 25B of D.R.C. Act, 1958.
- (ii) Limited period tenancy under Section 21 of D.R.C. Act, 1958.
- (iii) Sections 14(1)h and 14(1)hh of D.R.C. Act, 1958.
- (iv) Constitutional validity of Sections 4, 6, 6A and 9 of D.R.C. Act, 1958 under Articles 14, 19(1)g and 21 of the Constitution.

निम्नलिखित में से किन्हीं दो पर टिप्पणी लिखिए :

- (i) दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25B के अन्तर्गत बेदखली हेतु अर्जियों के निपटारा हेतु विशेष प्रक्रिया।
- (ii) दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 21 के अन्तर्गत सीमित अवधि की किरायेदारी।
- (iii) दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)h और 14(1)hb।
- (iv) संविधान के अनुच्छेद 14, 19(1)g और 21 के अन्तर्गत दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत धारा 4, 6, 6A और 9 की सांविधानिक वैधता।