

This question paper contains 15 printed pages]

Your Roll No.....

2088

LL.B./V Term

D

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।

Attempt any *Five* questions.

All questions carry equal marks.

किन्हीं पाँच प्रश्नों के उत्तर लिखिए।

सभी प्रश्न के अंक समान हैं।

1. Distinguish between lease and licence. Why is this distinction important under DRCA, 1958 ? Support your answer with relevant case law.

20

P.T.O.

पट्टेदारी तथा अनुज्ञप्ति के बीच भेद स्पष्ट कीजिए। दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत यह इतना महत्वपूर्ण क्यों है ? सुसंगत निर्णयविधि के साथ अपने उत्तर की पूर्ष्टि कीजिए।

2. A is a statutory tenant of a godown in Delhi. He dies in 2008. Whether his statutory tenancy is heritable ? What will your answer be if the premises are purely residential or residential cum-commercial ? Discuss the same under DRC Act, 1958 in the light of relevant case laws. 20

'A' दिल्ली में गोदाम का कानूनी किरायेदार था। उसकी 2008 में मृत्यु हो गई। क्या उसकी कानूनी किरायेदारी दाययोग्य है ? यदि परिसर विशुद्धतः आवासीय या आवासीय व वाणिज्यिक है तो आपका उत्तर क्या होगा ? दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के अधीन इसका विवेचन सुसंगत निर्णयविधि को ध्यान में रखकर कीजिए।

3. (a) Pooja did not pay rent to her landlord for over 2 years in spite of 2 months demand notice from the landlord. The landlord accordingly filed an eviction petition against Pooja under S 14(1)(a) of Delhi Rent Control Act. Decide. 10

(b) Elaborate the circumstances under which the rent controller may give benefit under S.14(2) of Delhi Rent Control Act, 1958 to the tenant. 10

(अ) पूजा ने मकान मालिक से 2 मास के माँग नोटिस के बावजूद 2 वर्ष से अधिक का किराया मकान मालिक को नहीं दिया। तदनुसार मकान मालिक ने पूजा के विरुद्ध दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1)(a) के तहत बेदखली याचिका फाइल कर दी। विनिश्चय कीजिए।

(ब) उन परिस्थितियों का खुलासा कीजिए जिनके अन्तर्गत किराया नियंत्रक किरायेदार को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 की धारा 14(2) के अन्तर्गत फायदा दे सकता है।

4. (a) Mohan was living in a rented premises with his brother-in-law and his family. Mohan got transferred from Delhi to Mumbai in the year 2012. The tenanted premises were occupied by his brother-in-law who was paying rent to the landlord. The landlord however filed an eviction proceeding against Mohan under S. 14(1)(b) on ground of sub-letting and parting with possession in favour of sub-tenant without written permission of the landlord.

Will the landlord succeed ? Decide in the light of relevant

(b) Delhi Development Authority gave lease of land to B for constructing premises for residential purpose. B constructed premises on it and let out a portion of it for commercial purpose to C. DDA issued show cause notice for forfeiture of lease on ground of misuser of land to B. B thereafter gave a notice to C to stop misuser or vacate. C did not stop the misuser. B filed a suit for eviction under S.14(1)(k) of DRC, 1958 against C. C pleaded estoppel against B. Decide and discuss.

10

(अ) मोहन एक किराये के परिसर में अपने साले तथा अपने परिवार के साथ रहता था। वर्ष 2012 में मोहन का दिल्ली से मुम्बई स्थानान्तरण हो गया। किराये के परिसर में उसके साले निवास करते रहे जो मकान मालिक

को किराया दे रहे थे। मगर मकान मालिक ने धारा 14(1)(b) के अन्तर्गत मकान मालिक की लिखित अनुमति के बिना उपकिरायेदार रखने तथा उसको कब्जा देने के आधार पर मोहन के विरुद्ध बेदखली की कार्यवाही फाइल कर दी। क्या मकान मालिक सफल होगा ? सुसंगत निर्णयविधि को ध्यान में रखते हुए विनिश्चय कीजिए।

(ब) दिल्ली विकास प्राधिकरण ने B को आवासीय प्रयोजन हेतु परिसरों का निर्माण करने हेतु भूमि पट्टे पर दी। B ने इस पर परिसरों का निर्माण कर दिया तथा उसके कुछ हिस्से को वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु C को किराये पर दे दिया। दिल्ली विकास प्राधिकरण ने भूमि के दुरुपयोग के आधार पर पट्टे के समपहरण हेतु B को कारण बताओ नोटिस जारी किया। तत्पश्चात् B ने

दुरुपयोग रोकने अथवा खाली करने के लिए C को नोटिस जारी किया। C ने दुरुपयोग को नहीं रोका। B ने C के विरुद्ध दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)(k) के अन्तर्गत बेदखली हेतु वाद फाइल किया। C ने B के विरुद्ध विबन्ध का अभिवाक् किया। विनिश्चय तथा विवेचन कीजिए।

5. (a) 'X' owned a flat in Greater Kailash-I which he rented to 'C' on lease for 25 years @ Rs. 350 p.m. in the year 1975. 'X' was residing in Mumbai as he was employed there and on being transferred returned to Delhi in the year 1980 and was forced to shift himself along with 3 other family members to a rented accommodation. In 2010, 'X' files petition under S.14(1)(e) read along with Section 25-B of DRC Act, 1958.

Discuss the procedure laid down under S/25-B and also the condition to be fulfilled for obtaining the order of eviction under section 14(1)(e) of DRC Act, 1958. 10

- (b) Critically analyse before and after the Supreme Court's judgement in *Satyawati Sharma Vs. Union of India* the ingredients required to be analysed by the landlord in a suit for eviction under S.14(1)(e) of DRC Act, 1958. 10

(अ) ग्रेटर कैलाश-1 में X एक फ्लैट का मालिक था जिसको उसने 1975 में 350 रुपये प्रतिमास पर 25 वर्षों के लिए C को पट्टे पर किराये पर दिया था। X मुम्बई में रह रहा था क्योंकि वह वहाँ नियोजित था तथा स्थानान्तरित होकर 1980 में दिल्ली लौट आया था

तथा 3 अन्य पारिवारिक सदस्यों के साथ स्वयं किराये के निवास में रहने के लिए विवश था। 2010 में X ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25-B के साथ पठित धारा 14(1)(e) के अधीन याचिका फाइल की।

बेदखली का आदेश प्राप्त करने हेतु दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 25-B के अन्तर्गत अधिकथित प्रक्रिया और धारा 14(1)(e) के अन्तर्गत पूरी की जाने वाली शर्तों का विवेचन कीजिए।

(ब) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)(e)

के अन्तर्गत बेदखली हेतु वाद में मकान मालिक द्वारा विश्लेषण किये जाने के लिए अपेक्षित संघटकों का

सत्यवती शर्मा बनाम यूनियन ऑफ इंडिया में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के पूर्व तथा पश्चात् आलोचनात्मक विश्लेषण कीजिए।

6. Ram is a tenant of Sunil in an old and dilapidated building situated in a slum area of Delhi at Rs. 10 p.m. Sunil wants to reconstruct the building for which Ram's eviction is necessary under Rent Act. Sunil therefore seeks permission under S. 19 of the Slum Areas (Improvement and Clearance) Act, 1956. Ram takes the objection that Sunil is not his landlord and he is too poor to find an alternative accommodation. You are the competent authority. Decide.

Also state whether such permission is necessary if the eviction proceeding is under section 14(1)(e), 14-A to 14-D of Delhi

दिल्ली के गन्दी बस्ती क्षेत्र में स्थित एक पुराने तथा जीर्णोद्धार मकान में राम 10 रुपये प्रतिमास पर सुनील का किरायेदार था। सुनील मकान का पुनर्निर्माण कराना चाहता था जिसके लिए किराया अधिनियम के तहत राम की बेदखली जरूरी थी। अतः सुनील गन्दी बस्ती क्षेत्र (सुधार और उन्मूलन) अधिनियम, 1956 की धारा 19 के अन्तर्गत अनुमति चाहता है। राम आक्षेप करता है कि सुनील उसका मकान मालिक नहीं है तथा वह वैकल्पिक आवास पाने के लिए बेहद गरीब है। आप सक्षम प्राधिकारी हैं। विनिश्चय कीजिए।

इसका उल्लेख भी कीजिए कि क्या इस प्रकार की अनुमति जरूरी है यदि बेदखली कार्यवाही दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)(e), 14-A से 14-D तक के अधीन की गई है ?

7. (a) 'A' took a house on rent from 'B' and started living there with his father, mother and two brothers apart from his wife and two children. 'A' along with his wife and children migrated to England about 2 (two) years back. 'B' filed an eviction petition under S.14(1)(d) DRC Act. Will 'B' succeed ?

10

- (b) The Rent Controller granted permission to 'X' to let out his house to 'Y' for two years. The statements of both the parties were recorded by the controller. On the expiry of the two years, 'Y' did not vacate the house on the ground that the reason for letting given by 'X' at the time of grant of permission was false. Is the objection taken by 'Y' maintainable ?

Decide.

10

(अ) A ने एक मकान B से किराये पर लिया और उसने उसमें अपनी पत्नी और दो बच्चों के अलावा अपने पिता, माता और दो भाइयों के साथ रहना शुरू कर दिया। लगभग 2 वर्ष पहले A अपनी पत्नी तथा बच्चों के साथ इंग्लैण्ड प्रवास कर गया। B ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1)(d) के अन्तर्गत बेदखली याचिका फाइल कर दी। क्या B सफल होगा ?

(ब) किराया नियंत्रक ने X को अपने मकान को दो वर्ष के लिए Y को किराये पर देने की अनुमति प्रदान की। नियंत्रक ने दोनों पक्षकारों के बयान रिकार्ड कर लिए। दो वर्ष की समाप्ति पर Y ने इस आधार पर

मकान खाली नहीं किया कि अनुमति प्रदान करने के समय X ने किराये पर देने के लिए जो कारण बताया था वह मिथ्या था। क्या Y द्वारा किया गया आक्षेप समर्थनीय है ? विनिश्चय कीजिए।

8. Write notes on any *two* of the following : 20

- (a) Termination of tenancy under Transfer of Property Act, 1882.
- (b) Distinction between 14-A and 14-C of the Delhi Rent Control Act, 1958.
- (c) Fixation of standard rent.
- (d) Proviso(h) to S.14(1) as a ground of eviction.

निम्नलिखित में से किन्हीं दो पर टिप्पणी लिखिए :

- (अ) सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 के अन्तर्गत किरायेदारी का पर्यवसान।

(ब) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा

14-A तथा 14-C के बीच सुभिन्नता।

(स) मानक किराया नियतन।

(द) बेदखली के आधार के रूप में धारा 14(1) का

परन्तुक (h)।