MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 1352/1997/1

Joseph Borg

vs

Josephine Breckon, Emanuel Brincat u Pauline Debono

Il-Qorti,

Fis-17 ta’ Jannar, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur talab sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jhallsu lill-atttur is-somma ta’ tmien mija tnejn u tletin lira Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm832.79) dovuti mill-konvenuti ghall-okkupazzjoni tal-garage St. Anthony, St

Louis Street, Msida, mill-20 ta’ Lulju 1983 sas-6 ta’ Gunju 1997.

Bl-imghaxijiet legali mid-data ta’ kull skadenza annwali fl-20 ta’ Lulju ta’ kull sena u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri interpellatorji tas-7 ta’ Marzu 1997, tas-26 ta’ Marzu 1997 u tal-11 ta’ Gunju 1997, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Pauline Debono (fol 4 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:-

Illi hija ma kellhiex x’taqsam mal-okkupazzjoni tal-fond de quo, u ghalhekk ma hiex responsabbli ghad-danni.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici hija insostenibbli ghar-rigward taz-zmien oltre l-ahhar hames snin qabel l-ittra interpellatorja tas-7 ta’ Marzu 1997.

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Brincat (fol 6 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi l-esponenti ma ghandux relazzjoni mal-attur, u dan peress illi qatt ma ikkontratta mieghu jew wasal f’xi ftehim mieghu, u ghalhekk l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzjoni.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti kien idahhal il-karozza tieghu fil-garaxx in kwistjoni bi ftehim personali mal-konvenut Josephine Breckon, u la darba li nqedda b’dan is-servizz kien qabel 1988, u, ghalhekk, f’kull kaz it-talba tal-attur fil-konfront tieghu, jekk tista treggi, hija preskritta skond l-artikolu 2156 (c) jew (f) tal-Kodici Civili.

Rat in-nota tal-eccezjonijiet tal-konvenuta Josephine Breckon u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Preliminarjament illi mhuwiex dovut hlas ta’ kera tal-garage bejn 1983 u 1992 ghaliex l-azzjoni ghall-hlas ta’ dan iz-zmien hija preskritta.
2. Illi l-ammont tal-kera li ghandu jithallas huwa ta’ Lm30 fis-sena.
3. Illi l-imghax huwa dovut biss minn meta seta l-ittra ufficjali.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza b’mod specjali dak verbalizzat waqt is-seduta tad-29 ta’ Settembru 2004 (fol 89 ibid).

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi kif jidher mix-xhieda tal-<u>attur</u> u mid-dokumenti esebiti minnu hu kien akkwista l-‘garage’ in kwistjoni fit-30 ta’ Marzu 1983 (ara fol 21 ibid) meta kien, di gja, mikri lill-konvenuti Josephine Breckon u Emanuel Brincat bil-kera ta‘ Lm60 fis-sena waqt li l-konvenuta Pauline Debono hi bint Josephine Breckon. Eventwalment, wara li kien tahom ‘congedo’ ta’ tlett xhur u wara proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, hu kien ottjena l-izgumbrament tal-istess konvenuti mill-post in kwistjoni permezz ta’ decizjoni moghtija mill-istess Bord u konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta’ Jannar 1997 (ara fol 82 tal-istess atti). Konsegwentement din is-sentenza giet esegwita fit-30 ta’ Mejju 1997 meta oltre li inghata c-cwievet kienet tnehhiet l-karozza li kienet fl-istess ‘garage’. Matul dan il-perjodu, hu qatt ma kien ircieva l-kera hawn fuq imsemmija u dwar l-ammont ta’ kera li kellu jithallas mill-inkwilin jidher mill-ittra esebita a fol 19 tal-atti illi l-Avukat difensur tal-konvenuti ta’ dak iz-zmien kien offra, f’isem l-istess konvenuti, s-somma ta ‘Lm60 ‘kera minnhom lilek dovut ghal ‘garage’ ….. ghal perjodu ta’ sena’ mill-21 ta’ Lulju 1988 sal-20 ta’ Lulju 1989’.

Illi <u>l-Avukat Dottor Melvin Mifsud</u> (fol 16 et seq ibid) li kien qed jippatrocinja lill-attur odjern fl-imsemmija kawza quddiem il-Bord indikat xehed, dwar l-istess kera, illi “… kien hemm intiza, niftakar, li fil-fatt il-kera’ ma tigix

depositata u anke offruta minn Miss Breckon' liema diskors kien sar bejn l-Avukati involuti fl-assenza ta' din il-konvenuta u 'madwar l-1992 u l-1993'

Illi l-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia (fol 26 u fol 39 et seq ibid) fl-istess kawza, quddiem l-imsemmi Bord kien ghal xi zmien ippatrocinja lil Josephine Breckon u lill-intimati l-ohrajn f'dik il-kawza u wara li kkonferma l-kontenut tal-ittra gja msemmija u annessa fol 19 tal-atti, sema' li l-iskadenza ta' kera imsemmija fl-istess ittra ma kienetx giet accettata mill-attur odjern u, 'jidhirli li ….. kien gie depositat il-Qorti b'cedola' u dan minhabba l-pendenza tal-kawza quddiem il-Bord. Hu kompla biex jghid ili matul l-istess kawza il-hlas ta' kera kien qed jigi rifjutat u ghalhekk kien qed jigi depositat fil-Qorti, s'intendi, sakemm kien qed jippatrocinja l-konvenuti odjerni u dan ghal madwar sentejn. Pero, meta kien ikkonsulta ruhu mal-'file' relattiv, ix-xhud ma sab ebda dokument dwar tali depositu. Fuq dan il-punt xehdet Maria Vincenza Brincat prodotta mill-konvenuta ohtha Josephine Breckon (fol 68 u 69 tal-atti) u din testwalment xehdet "…. Il-flus tal-kera bdew jigu depositati il-Qorti. Kont jiena stess li kont niddeposithom fil-Qorti sa certa zmien" (ara ukoll ix-xhieda ta' Lucy Borg, mart l-attur a fol 62 ibid u dik ta' Maria Concetta Pons a fol 65 ibid dwar kemm kien il-kera annwali li kellu jithallas u dwar id-depisitu tal-istess kera fil-Qorti).

Illi dwar dan l-punt tinsab annessa ittra ohra a fol 72 tal-atti minn fejn jidher illi Josephine Breckon, fis-16 ta' Dicembru 2000, kienet baghtet "cheque' lill-attur bl-import ta' Lm150 'ghall-hames snin (kera) u cioe mis(ll)-5 ta' Gunju 1992 sas-6 ta'Gunju 1997 (ara ukoll dak verbalizzat a fol 89 tal-atti minn fejn jidher li Josephine Breckon "…. ma hiex qed tikkontesta li hemm dovut il-kera ghall-hames snin bir-rata ta' Lm30 fis-sena'.

Ikkunsidrat

Illi l-attur oltre li esebixxa kopja tal-imsemmija sentenza tal-Bord. Esebixxa ukoll kopja tar-rikors promotur u tar-risposta tal-intimati ossija l-konvenuti odjerni. Fl-istess

rikors hemm specifikat illi l-kera kien ta‘ Lm60 “pagabbli fis-sena l-quddiem l-ewwel skadenza fl-20 ta’ Lulju 1983. Fir-risposta, dan bl-ebda mod ma jidher li gie kontestat.

Ikkunsidrat

Illi analizzati l-provi in esami l-ewwel ser tigi decisa l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali taht l-artikolu 2156(c) jew (f) tal-Kodici Civili.

Illi dwar dan l-attur qed jitlob is-somma specifikata fl-avviz “ghall-okkupazzjoni’ tal-post involut mill-20 ta’ Lulju 1983 sas-6 ta’ Gunju 1997 ossija ghall-perjodu kollu, pressapoco, bejn il-bidu w t-tmiem tal-kawza, quddiem il-Bord, hawn fuq imsemmija.

Illi dwar din l-eccezzjoni ghandu jinghad illi:-

a. diversi xhieda semmew fix-xhieda taghhom kif hawn fuq sintetizzata, milli matul il-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera, l-istess kera kienet qed tigi depositata fil-Qorti jew kien sar ftehim dwar dan bejn l-Avukati tal-partjiet. Hu minnu illi f’dawn il-proceduri ma ingieb ebda dokument in konnessjoni ma’ dan il-punt. Pero’ fid-dwal tal-istess provi, kif esposti jirrisulta jew li kien qed jsir tali depositu jew li kien hemm ftehim bejn l-Avukati rispettivi, kif xehed l-Avukat Dottor Melvin Mifsud jew it-tnejn flimkien konsiderat it-tul fi zmien tal-kawza quddiem il-Bord. Fi kwalunkwe kaz, dan fil-fehma ta’ din il-Qorti jammonta ghal rikonoxximent ta’ debitu skond l-artikolu 2133 tal-Kodici Civili.

b. Inoltre, ma hemm, ebda dubbju li r-rikors quddiem l-imsemmi Bord hu att gudizzjarju f’liema att jissemma illi l-iskadenza ta’ kera’ li hi dovuta wara l-presentata tal-istess rikors taqa’ fl-20 ta’ Lulju 1983.

Minhabba tali att gudizzjarju, l-preskrizzjoni ghandha tigi kunsiderata mhux biss interrotta bil-presentanta tal-istess rikors izda ukoll sospiza, fil-mori tal-kaz quddiem il-Bord sakemm gie, finalment, deciz, mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta’ Jannar 1997.

Illi, ghalhekk, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tigi respinta.

Ikkunsidrat

Illi in rigward il-meritu ghandu jigi premess, milli mill-istess provi, ma ghandux jkun hemm ebda dubbju illi l-kera miftiehma finalment kien jammonta ghal Lm60 fis-sena. In rigward it-talba kif maghmula jidher illi l-ammont golbali mitlub gie kalkolat, korrettament, a basi tal-istess ammon ta’ kera.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-attur is-somma ta‘ Lm832.79,0 bl-imghax legali mill-4 ta’ Lulju 1997 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tas-7 ta’ Marzu 1997, tas-26 ta’ Marzu 1997 u tal-11 ta’ Gunju 1997.”

Minn din is-sentenza appellat biss il-konvenuta Josephine Breckon. Hi tilmenta li l-ewwel Qorti messha laqghet il-preskrizzjoni eccepita fit-termini ta' l-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili. Dan ghaliex skond il-fehma taghha l-attur ma pprezenta ebda att gudizzjarju interruttiv u, dippju, it-talba ta' l-attur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza l-ohra bejn il-partijiet ma kienetx wahda ghall-hlas ta' kera. L-appellanti tissottometti wkoll li hassitha aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti accettat li r-rata annwali tal-kera tal-*garage* kienet dik ta' sittin lira (Lm60) invece dik ta' tletin lira (Lm30);

Fir-risposta tieghu l-attur appellat iqajjem il-punt illi fl-eccezzjoni taghha quddiem l-ewwel Qorti l-appellanti naqset milli tispecifika l-artikolu tal-preskrizzjoni u allura, bhal speci, l-Qorti, ex-Artikolu 2111, Kodici Civili, ma setghatx *ex officio* taghti effett ghall-preskrizzjoni li ma tkunx giet mill-parti interessata hekk specifikata. Bla dubju, il-punt sollevat hu guridikament korrett u jinsab sorrett minn gurisprudenza kopjuza. Ara fost ohrajn

Kollez. Vol. XLI P I p 168 u "**Francis Bugeja *nomine* -vs- Indria Mercieca**", Appell, 29 ta' Mejju, 2000;

Stranament, pero`, l-appellat waqaf hawn fuq din il-materja u ma rrileva xejn aktar. Mill-atti jirrizulta li l-preskrizzjoni specifika fl-ambitu tad-dispost tal-ligi fuq riferenzjat - Artikolu 2156 (c) u (f), Kapitolu 16 - u determinata mill-ewwel Qorti giet sollevata mill-konvenut Emanuel Brincat wahdu, u dan ma appellax mis-sentenza. Tinsorgi ghalhekk il-mistoqsija jekk, u una volta l-appellanti ma semmietx *expressis* dik il-preskrizzjoni, din setghetx imbaghad tappella mis-sentenza li cahdet dik il-preskrizzjoni eccepita minn dak il-konvenut l-iehor. Intqal a propozitu fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tat-18 ta' Gunju, 1979 in re "**Francis X. Borg *nomine* -vs- John Court *et***", fejn il-preskrizjoni hawn eccepita kienet tqajmet mill-kjamat fil-kawza u mhux wkoll mill-konvenut li appella mis-sentenza, illi "il-konvenut huwa ghal kollox estraneju ghal din il-preskrizzzjoni u mill-akkoljiment jew rigett taghha ebda vantagg jew nokument ma jista' jidderiva. Hija tincidi biss fuq ir-rapporti bejn l-imsejjah fil-kawza li ssollevaha u l-attur li fil-konfront tieghu giet opposta. Intant, pero`, ebda wiehed minn dawn il-kontendenti ma appella mis-sentenza ta' l-ewwel istanza li, ghalhekk, fir-relazzjonijiet ta' bejniethom ghaddiet *in giudicato* u, per konsegwenza, bl-ebda mod ma tista' tigi disturbata f' din l-istanza fl-ambitu ta' dawk ir-relazzjonijiet". Minn dan il-hsieb, appena espost f' dan l-estratt mis-sentenza citata, huwa dubitat kemm proceduralment l-appellanti odjerna setghet tipprevalixxi ruhha biex tappella mis-sentenza b' aggravji fuq l-interpretazzjoni taghha tal-preskrizzjoni specifika migjuba 'l quddiem minn konvenut iehor li ma appellax minn dik l-istess sentenza;

Dan premess, il-Qorti f' dan il-kaz ser takkorda lill-appellant il-beneficcju tad-dubju u tammetti l-aggravju fuq din il-kwestjoni. Dan ghar-raguni illi tikkonsidra li, bil-mod kif redatt l-appell, l-apellanti kienet qed ittendi li hi stess tissolleva dik l-istess preskrizzjoni specifika, kif hekk hu

konsentit lilha anke f' dan l-istadju ta' l-appell bl-Artikolu 2112, Kodici Civili;

Il-fatti tal-kawza huma sew riprodotti fis-sentenza appellata u mhux mehtieg ghalhekk li dawn jergghu jigu mtennija, hlief forsi, fil-kaz ta' l-ezami ta' l-ewwel aggravju, biex jinghata risalt lil din is-sekwenza:-

(1) L-attur akkwista b' xiri l-*garage de quo* b' kuntratt tat-30 ta' Marzu, 1983 (kopja a fol. 21);

(2) Fl-4 ta' April, 1983 huwa fetah proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghat-tehid lura tal-pussess tal-fond ghar-ragunijiet ta' bzonn (ara kopja tar-rikors u t-twegiba ghalih a fol. 79 u 81);

(3) Dik il-procedura giet finalment konkjuza bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Jannar, 1997. Kopja esebita a fol. 82;

(4) Bl-istanza prezenti, intavolata fl-4 ta' Lulju, 1997, l-attur qed jitlob minghand il-konvenuti hlas ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-20 ta' Lulju, 1983 sas-6 ta' Gunju, 1997;

Stabbilita` din il-kronologija, huwa ben assodat illi di regola "l-'*initium praescritionis*' jibda mill-'*exordium obligationis*', minn meta, cioe, il-kreditu jsir esigibbli" ("**Kollez. Vol. XLIX P I p 500**). Jezistu pero` sitwazzjonijiet ta' certi impedimenti li jaghmluha mpossibbli, jew difficli, ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni li tkun, mill-parti. Tali impedimenti jissospendu l-preskrizzjoni, u la darba din tkun hekk sospiza min irid jazzjona ma huwiex legalment obbligat li jiehu mizuri ohra biex jikkonserva l-azzjoni tieghu. Ara "**Caterina Gerada *et* -vs- Avv. Dr. Antonio Caruana**", Appell Civili, 31 ta' Mejju, 1969;

Ad ezempju, dan jokkorri fejn l-ezercizzju tad-dritt ikun subordinat ghall-ezitu ta' xi proceduri li jkunu "in korso". Kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell, sede Kummercjali, tat-2 ta' Gunju, 1930 in re "**Bianco -vs- Demarco**", citata wkoll b' approvazzjoni fis-sentenzi "**Paolo Kulodrovich -vs- Carmelo Muscat**", Appell Kummercjali, 1 ta' Gunju, 1959 u "**Joseph Chircop *et* -vs- Salvatore Muscat *nomine***", Appell, 28 ta' April, 2000, "*la subordinazione di un' azione ad un altra puo aver luogo o perche l' accertamento di un diritto sia l' antecedente logico e necessario per l' esercizio di un altro diritto, o perche l' esercizio di una data azione non sia permessa dalla legge se non dopo che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapporto giuridico a cui l' azione si riconnette*". Meta dan jigri il-preskrizzjoni ghar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiza. Dan bl-applikazzjoni tal-massima "*contra non valentem agere non currit praescriptio*". Massima din li d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell Kummercjali tal-15 ta' Frar, 1965 in re "**Diego Attard *et nomine* -vs- Angelo Fenech**", ittrattat *funditus* b' rassenja tad-diversi dissensi dottrinali fost it-trattisti fuq il-principju. Hu cert, pero`, dejjem skond din l-istess sentenza, illi l-Qrati taghna urew ruhhom disposti li jaghtu effett lil principju kontenut fil-massima almenu zgur ghal dawk li huma impedimenti ta' dritt;

Fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti kaptati mill-gurisprudenza din il-Qorti tikkonkorda mar-ragonament ta' l-ewwel Qorti illi l-perijodu preskrittiv kellu jitqies li beda ghaddej mid-data ta' l-ezitu ta' l-appell mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza l-ohra. Dan wara kollox hu konsegwenza ta' dak ir-ragonament l-iehor li r-ricezzjoni tal-kera minn sid il-fond fil-pendenza tal-proceduri ghar-ripreza tippregudikalu dik it-talba tieghu in kwantu timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni. Ara **Kollez. Vol. XLVII P I p 455**; "**Alfred Spampinato -vs- Joseph Muscat**", Appell Kummercjali, 11 ta' Frar, 1992;

B' aktar precizazzjoni ghall-meritu tal-preskrizzjoni *de qua* hi s-sentenza fl-ismijiet "**Pantaleone Vella *et* -vs- John Farrugia**", Appell, 4 ta' Frar, 2000, u fejn ukoll kienet giet

sollevata b' eccezzjoni l-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2156 (c) u (f). Fiha nghad proprju dan:-

"Din il-Qorti taqbel li sid il-kera li jkun qieghed jippretendi li kellu l-jedd li jittermina l-lokazzjoni minhabba in-nuqqas ta' hlas ta' kera seta' jippregudika d-dritt tieghu biex jirriprendi pussess ta' fond jekk jaccetta l-pagament ta' arretrati ta' kera dovut. F' dan il-kuntest allura jista' jitqies li l-atturi ma kienux f' posizzjoni legalment li jagixxu kontra l-konvenut minghajr ma jippregudikaw id-drittijiet taghhom kif avanzati fl-azzjoni ta' zgumbrament. Dan fil-fehma tal-Qorti jikkostitwixxi mpediment legittimu ta' natura guridika li tissospendi l-perkors tal-perijodu preskrittiv";

M' hemmx kwestjoni li din l-osservazzjoni tapplika ugwalment ghal kazijiet bazati fuq premessi xort' ohra minn dik tal-morozita u li jkunu pendenti quddiem il-Bord ghad-definizzjoni minnu;

Il-precitata sentenza intant issoktat tippreciza wkoll illi "dan apparti ghandha ssir distinzjoni bejn id-dritt tal-hlas tal-kera u d-dritt ghall-hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni. Hu car f' dan il-kaz illi d-dritt ta' danni ghall-okkupazzjoni jorigina biss mill-mument li jkun hemm definizzjoni gudizzjarja tat-talba ghat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kiri. Dan ifisser illi l-jedd ta' l-atturi li jagixxu biex jithallsu ghal dawn id-danni, a differenza li jagixxu ghall-hlas ta' kera, kien twieled appena l-kuntratt ta' lokazzjoni jigi terminat". B' egwal forza dan ighodd ugwalment ghall-fattispeci tal-kaz in disamina fejn, ukoll, qed jintalab hlas ghall-okkupazzjoni;

Fuq l-esposizzjoni tal-principji kollha suddetti l-konkluzjoni ma tistax hlief tkun dik li fiz-zmien kollu li l-procedura quddiem il-Bord hadet ghas-soluzzjoni tal-vertenza quddiemu, l-attur kien impedut milli jaghmel id-domanda ghall-hlas tal-kera in kwantu l-kawza in korso tendenti ghall-izgumbrament kienet tali li tnehhi b' mod assolut il-possibilita` li l-attur jagixxi ghall-hlas. Hlas dan li hu

cirkoskritt ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-20 ta' Lulju, 1983 sas-6 ta' Gunju, 1997, meta allura sehh l-izgumbrament effettiv. Il-konkluzjoni hekk raggunta tinnewtralizza kull argoment sottomess mill-appellanti in meritu ghall-punt tal-preskrizzjoni. L-aggravju qieghed ghalhekk jigi respint;

Kwantu ghall-ilment fuq ir-rata tal-kera li kellha tkun applikabbli, il-provi manifestament juru li dik ir-rata kienet ta' sittin lira (Lm60) fis-sena, u mhux dik ta' tletin lira (Lm30) kif pretiz mill-appellanti. Fir-rigward tibbasta referenza ghax-xhieda ta' Lucy Borg, armla ta' l-awtur ta' l-attur (fol. 62), Maria Concetta Pons (fol. 65) u ta' Maria Vincenza Brincat (fol. 68) bint l-istess appellanti. In effetti jidher ukoll illi l-ammont ta' kera li gie depozitat fil-Qorti fil-kors tal-kawza quddiem il-Bord kien proprju dak ta' sittin lira. Anke allura dan l-aggravju jimmerita li jigi rigettat.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez ta' din il-procedura jibqghu sopportabbli mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------