

Sygn. akt I C 173/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2018 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwały

- 1) oddała powództwo;
- 2) nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 39,07 (trzydzieści dziewięć 07/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

Sygnatura akt I C 173/15

UZASADNIENIE

Powód J. J. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) z dnia 30 czerwca 2015r. zaprotokołowanej przez notariusza B. B. w kancelarii w G. przy ul. (...) za rep. (...) z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, zasadami współzycia społecznego, a także interesem powoda i pozostałych członków Wspólnoty. W uzasadnieniu pozwu powołał się na wadliwość zwołania zebrania, nienależytą reprezentację członków Wspólnoty na zebraniu, w tym działanie bez stosownych pełnomocnictw i brak zgody wszystkich współwłaścicieli co do zmiany wysokości udziałów związanych z prawami do lokalu każdego ze współwłaścicieli. Uzasadniając twierdzenie o sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną powoływał się na brak profesjonalnej wyceny sprzedawanej części nieruchomości, nienależyte ogłoszenie o sprzedaży, uszczerbek w majątku Wspólnoty związany z koniecznością remontu dachu, uszczerbek w majątku poszczególnych współwłaścicieli związany ze zmniejszeniem ich udziałów, zaniechanie sprawdzenia rozwiązań projektowych inwestora, brak konstrukcji działań zabezpieczających realizację uchwały, uszczerbek właścicieli lokali związany z wydzieleniem przynależności, pomimo iż dotychczas przynależności wydzielone z części wspólnej nie były związane z własnością lokali. Omawiając sprzeczność uchwały z zasadami współzycia społecznego powód podniósł, iż uchwała zmierza do udzielenia jednemu z członków zarządu Wspólnoty korzyści w postaci lokalu o powierzchni 37 m⁽²⁾ za 29.000 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Wywodziła, że powód został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy i porządku obrad. Obecni na zebraniu współwłaściciele głosowali osobiście, co spowodowało, że nie było konieczne przedłożenie pełnomocnictw. Za uchwałą głosowali współwłaściciele mający łącznie 51% udziałów w nieruchomości wspólnej. Podniósł również, iż zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali dla udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej i ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałej w wyniku nadbudowy bądź przebudowy oraz rozporządzenie tym lokalem wystarczająca jest uchwała współwłaścicieli podjęta większością głosów.

Sąd ustalił co następuje:

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej w G. przy ul. (...). Wspólnota podjęła decyzję o sprzedaży dwóch strychów stanowiących części nieruchomości wspólnej. Jeden z nich - znajdujący się w oficynie budynku nad mieszkaniem nr (...) - ma powierzchnię 58,14 m⁽²⁾, drugi znajduje się w części frontowej budynku sąsiadującego z mieszkaniem nr (...) i ma powierzchnię 37 m⁽²⁾. Jedyne wejście do strychu położonego w części frontowej sąsiadującego z mieszkaniem nr (...) prowadzi przez lokal mieszkalny nr (...) będący przedmiotem odrębnej własności, obecnie stanowiący własność państwa (...). Istnieje możliwość przebicia wejścia od innej strony - z innego strychu stanowiącego część nieruchomości wspólnej, który to strych nie został przeznaczony do sprzedaży. Wejście to jednak byłoby niewymiarowe, a to ze względu na tzw. skos związany z kątem nachylenia dachu. O zamiarze sprzedaży Wspólnota ogłosiła na stronie internetowej zarządcy nieruchomości oraz w postaci ogłoszenia zawieszono na jednym z budynków przy ul. (...) w G.. Nie było możliwości umieszczenia takiego ogłoszenia na budynku przy ul. (...) ze względu na to, iż ogłoszenie zasłoniłoby okna lokali mieszkalnych. Zainteresowanie nabywców nie było duże - kilka osób oglądało strych w oficynie. Nie było nabywców na strych w części frontowej - prawdopodobnie dlatego, że z rzutu strychu umieszczonego na stronie internetowej zarządcy wynikało, iż strych nie ma odrębnego wejścia. Ostatecznie za strych w oficynie Wspólnocie zaoferowano cenę 45.000,- zł. Wobec braku zainteresowanych strychem położonym w części frontowej pozwana zdecydowała się na sprzedaż tego strychu państwu (...) za cenę obliczoną za metr kwadratowy w oparciu o cenę drugiego strychu. Jako, że jednym ze współwłaścicieli jest Gmina G. ustalone w ten sposób ceny zostały przez pracowników Gminy zweryfikowane poprzez orientacyjne ich porównanie do cen uzyskiwanych za podobne lokale w mieście. Wysokość cen nie wzbudziła zastrzeżeń ze strony Gminy.

Jak już wskazano wyżej do części strychu położonego od frontu i sąsiadującego z mieszkaniem nr (...) wejście prowadzi wyłącznie przez to mieszkanie. Lokal nr (...) ma zgodnie z wpisem w księdze wieczystej powierzchnię 88, 81 m². W roku 1998 został nabyty przez R. S. od Gminy G.. W roku 2007 R. S. sprzedał go W. i B. R., którzy przeprowadzili gruntowny remont lokalu - dokonali m. in. likwidacji i przesunięcia niektórych ścian, częściowego odkrycia skosów dachu poprzez przesunięcie ściany pod skos. Wszystkie te czynności miały wpływ na zmianę powierzchni użytkowej lokalu, nie dokonano jednak formalnego obmiaru i nie ujawniono zmian w księdze wieczystej i dokumentacji lokalu. W 2010r. małżonkowie R. sprzedali lokal S. i A. K.. Powierzchnie strychowe przylegające do lokalu były faktycznie zajmowane już przez R. S.. W maju 2010 małżonkowie (...) zawarli ze Wspólnotą umowę najmu tej powierzchni.

Do lokali mieszkalnych położonych w budynku przy B. (...) nie są przypisane pomieszczenia przynależne. Z części wspólnych takich jak piwnice właściciele lokali korzystają na zasadach podziału faktycznego do używania.

Celem podjęcia stosownych uchwał dotyczących wydzielenia i sprzedaży strychu i zaprotokołowania ich w formie notarialnej zwołano zebranie członków wspólnoty na 30 czerwca 2015r. Powód o zebraniu został zawiadomiony listem poleconym, korespondencję odebrał w dniu 17 czerwca 2015r.

Uchwałą podjęta na zebraniu Wspólnota wyraziła zgodę na :

a/ przebudowę przez M. B. części strychu znajdującego się w oficynie budynku nad mieszkaniem nr (...) o powierzchni 57,14 m², jego adaptację na cele mieszkalne, a następnie sprzedaż na rzecz M. B. za kwotę 45.000,- zł i ustanowienie

odrębnej własności lokali, zaznaczając, że ostateczna powierzchnia lokalu będzie ustalona w oparciu o pomiary powykonawcze

b/ przebudowę przez S. i A. małżonków (...) strychu znajdującego się w części frontowej budynku sąsiadującego z mieszkaniem nr (...) o powierzchni 37,49 m², jego adaptację na cele mieszkalne, a następnie sprzedaż na ich rzecz za kwotę 29.000,- zł. i przyłączenie go do lokalu nr (...) oraz zmianę odrębnej własności lokalu, zaznaczając, że ostateczna powierzchnia lokalu będzie ustalona w oparciu o pomiary powykonawcze

c/ na zmianę wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu w związku z wyodrębnieniem lokali w sposób określony w art. 3 ust 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali czyli jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Jednocześnie Wspólnota udzieliła pełnomocnictwa członkom zarządu do dokonania powyższych czynności w tym zawarcia umów sprzedaży.

Korzystanie z powierzchni strychowych przeznaczonych do sprzedaży na czas adaptacji – nie później niż do 31 grudnia 2016r. miało mieć dla M. B. charakter nieodpłatny, zaś dla małżonków K. odpłatny - zgodnie z umową najmu.

Na zebraniu obecni byli współwłaściciele reprezentujący łącznie 68% udziałów. Uchwała uzyskała 51% głosów za i 17% przeciw. Przeciw uchwale głosował powód posiadający 17% udziałów w nieruchomości wspólnej. Za uchwałą głosowali: Gmina G., małżonkowie Z., małżonkowie K. i W. Z.. D. M. (1) nie brała udziału w głosowaniu albowiem nie miała stosownego pełnomocnictwa, a lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych (oświadczenie pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 17 maja 2016r. k. 182, zapis audio – wideo 00:42– nie kwestionowane przez powoda). W dniu 11 lutego 2016r. i 16 lutego 2016r. L. Z. i A. K. złożyły oświadczenia w formie notarialnej, iż akceptują i potwierdzają sposób głosowania ich małżonków na zebraniu w dniu 30 czerwca 2015r.

W dniu 30 czerwca 2015r. członkowie zarządu Wspólnoty tj. S. K. (1) i D. M. (1) zawarli z M. (...) umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu – na warunkach określonych w uchwale.

Biegła z zakresu szacowania nieruchomości wyceniła wartość strychu położonego w oficynie na 52.407 zł, zaś strychu frontowego na 34.686 zł. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż dokonując wyceny strychu frontowego (sąsiadującego z lokalem nr (...)) biegła założyła, że ma on odrębne wejście, niezależne od mieszkania nr (...), co – wobec faktu, że takiego wejścia nie ma – powoduje, że opinia jest odnośnie tego strychu niemiarodajna.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kierowane d powoda zawiadomienie o zebraniu wyznaczonym na dzień 30 czerwca 2015r. potwierdzeniem odbioru (k. 35,36), wypis aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2015r., obejmującego protokół zebrania członków wspólnoty z listą obecności k. 122, oświadczenie L. Z. z dnia 10 lutego 2016r. k. 126, oświadczenie A. K. z dnia 16 lutego 2016r. k. 129, umowę o przebudowę strychu na cele mieszkalne, przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępną umowę sprzedaży k. 133 wraz z aktem notarialnym z dnia 28 kwietnia 2016r. prostującym datę tej umowy k. 179, zeznania świadka L. J. na rozprawie w dniu 17 maja 2016r. k. 183, zeznania świadka L. S. złożone na rozprawie w dniu 28 września 2017r. k. 374, uchwałę z 20 maja 2010r. k. 427 i umowę najmu z dnia 20 maja 2010r. k. 430, częściowo w oparciu o opinię biegłej rzeczoznawcy majątkowego k. 258 i ustne wyjaśnienia biegłej do opinii złożone na rozprawie w dniu 23 sierpnia 2017r. k. 343, a częściowo także w oparciu o przesłuchanie powoda i członków zarządu pozwanej Wspólnoty złożone na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017r. k. 411.

Opinię biegłej Sąd uznał za wiarygodną tylko co do powierzchni strychu położonego w oficynie, a to z tej przyczyny, iż podczas składania ustnych wyjaśnień biegła stwierdziła, że do wyceny strychu w części frontowej (sąsiadującego z mieszkaniem nr (...)) przyjęła założenie, że strych ten ma osobne wejście, a przynajmniej możliwość wykonania takiego wejścia. Założenie to po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym okazało się niezasadne, co oznacza że dokonana wycena nie odzwierciedla rzeczywistej wartości rynkowej tych pomieszczeń. Powód nie

zdołał wykazać swoich twierdzeń dotyczących istnienia w przeszłości wejścia na strych od strony klatki schodowej, a następnie bezpodstawnego przyłączenia do mieszkania nr (...) przestrzeni, z której wejście prowadziło. Żadne dowody przedstawione w sprawie nie potwierdzają, aby takie wejście (niezależne od mieszkania nr (...)) faktycznie istniało. Dokonywanie wyводу o przyłączeniu do mieszkania nr (...) powierzchni przy wejściu na strych w oparciu o aktualny metraż mieszkania i jego porównanie z metrażem ujawnionym w księdze wieczystej nie jest przydatne do stwierdzenia okoliczności, której ma dowodzić. Mieszkanie zostało w czasie remontu przebudowane, przy czym dokonano usunięcia niektórych ścian działowych i przesunięcia ścian pod skos. W tych warunkach wykonywanie obecnie pomiarów mieszkania, nawet przy stwierdzeniu zwiększenia jego powierzchni, nie może prowadzić do wniosku, iż zwiększenie to nastąpiło kosztem powierzchni użytkowej nieruchomości wspólnej, co skutkowało oddaleniem wniosku o dokonanie oględzin i pomiarów lokalu. Powód co prawda twierdził, że na sporne pomieszczenia strychowe było jeszcze przejście od strony innego strychu, czemu członek zarządu D. M. zaprzeczyła, a członek zarządu S. K. zeznał, że ze śladów znajdujących się na ścianach jego mieszkania wynika, że przejście takie (z innego strychu) faktycznie było ale nie na sporny strych, tylko do mieszkania nr (...) (w jego kształcie niekwestionowanym przez powoda), niemniej sam powód przyznał, że owo przejście ze strychu sąsiedniego było niewymiarowe, pod skosem, nie był to zatem pełnowymiarowy, zgodny z przepisami prawa budowlanego otwór drzwiowy.

Dowody w postaci protokołu z zebrania w dniu 24 marca 2006r. (k. 384), inwentaryzacji mieszkania nr (...) i przyległego strychu (k. 386) również nie potwierdzają, iż do mieszkania nr (...) przyłączono bezpodstawnie jakąkolwiek część nieruchomości wspólnej, ani, że z klatki schodowej istniało wejście do strychu sąsiadującego z mieszkaniem. W szczególności z zawartego w protokole zebrania sformułowania: „dyskusja nad zwolnieniem części wspólnej tzn. strychu zajmowanego przez korzystającego z mieszkania G. ul. (...)” wbrew temu co twierdzi powód nie wynika aby chodziło o zwolnienie części wspólnej położonej na klatce schodowej i stanowiącej przejście na strych, przeciwnie – literalne brzmienie tego zapisu i jego logiczna wykładnia wskazuje, że chodzi o zwolnienie pomieszczeń strychowych.

Akta księgi wieczystej mieszkania nr (...) wbrew twierdzeniom powoda nie zawierały żadnej dokumentacji potwierdzającej pierwotny obrys lokalu, ani żadnych innych dokumentów mających znaczenie dla rozpoznania sprawy. Dokumentów takich nie ma również w aktach I C 1324/04 Sądu Rejonowego (...).

Także zeznania świadka M. T. (k. 297) nie wniosły do sprawy żadnych okoliczności istotnych dla jej rozstrzygnięcia.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powoda opiera się o przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ciężar dowodu w zakresie wykazania istnienia przesłanek zastosowania art. 25 u.w.l. zgodnie z art. 6 k.c. obciąża powoda.

Niezasadne okazały się zarzuty powoda dotyczące wadliwości zwołania zebrania na którym podjęto zaskarżoną uchwałę. Powód został o zebraniu prawidłowo zawiadomiony listem poleconym. Nikt z pozostałych członków wspólnoty nie podnosił braku zawiadomienia go o zebraniu. Na zebraniu stawili się członkowie Wspólnoty w liczbie, która umożliwiła podjęcie uchwały. Podpisanie zawiadomienia przez zarządcę zamiast przez zarząd nie jest uchybieniem, które miałyby wpływ na treść uchwały lub wynik głosowania. W tej sytuacji zarzuty powoda należy uznać za bezzasadne.

Niezasadne są także zarzuty powoda dotyczące braku należytej reprezentacji właścicieli lokali na zebraniu. Jak wynika z aktu notarialnego z dnia 10 lutego 2016 r. (k. 126) małżonkowie Z. są właścicielami mieszkania przy B. (...) we wspólności małżeńskiej. Podobnie małżonkowie (...) są właścicielami mieszkania nr (...) we wspólności małżeńskiej, co wynika z aktu notarialnego z 16 lutego 2016r. k. 129. Pełnomocnictwo do wykonywania prawa głosu przez jednego małżonka imieniem drugiego nie jest w takiej sytuacji konieczne – art. 23 ustawy o własności lokali takiego pełnomocnictwa nie wymaga, a z przepisów ogólnych tj. 37 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wynika jedynie, iż

na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem wspólnym, a za taką może być uznana uchwała w przedmiocie sprzedaży części nieruchomości wspólnej, konieczna jest zgoda drugiego małżonka (a nie udzielenie pełnomocnictwa do głosowania). Istnienie tej zgody jest w niniejszej sprawie niewątpliwe – zarówno L. Z. jak i A. K. potwierdziły w złożonych notarialnie oświadczeniach, iż zgody takiej udzieliły. Pełnomocnictwo byłoby wymagane natomiast dla oddania głosu przez współwłaścicieli lokalu nr (...), jednak D. M. (1) będąca jednym ze współwłaścicieli tego lokalu mimo obecności na zebraniu nie oddała głosu, właśnie z uwagi na brak pełnomocnictwa.

Nietrafne w ocenie Sądu są także zarzuty powoda dotyczące braku zgody wszystkich współwłaścicieli na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej. Prawo do udzielenia w drodze uchwały zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego wynika wprost z art. 22 ust. 3 ust 5 ustawy o własności lokali. Nie ma przeszkód aby uchwała obejmowała zgodę na przyłączenie przebudowanej lub nadbudowanej powierzchni do istniejącego już wyodrębnionego lokalu i powiększenie tego lokalu. Uchwała taka podejmowana jest zgodnie z art. 23 ust. 2 bądź ust. 2a u.w.l. większością głosów (por. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 lutego 2017r., sygn. I ACa 2236/15). W literaturze i orzecznictwie pojawiał się co prawda pogląd, iż zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali, jednak w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie stanowisko takie jest sprzeczne z regulacją art. 22 ust 2 i 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. Zarówno literalna jak i celowościowa wykładnia tych przepisów prowadzi do wniosku, że nadbudowa lub przebudowa nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd, dla których wymagana jest zgoda w formie uchwały właścicieli. Ustawa w żadnym miejscu nie wskazuje, że ma być to uchwała inna niż ta o której mowa w art. 23 u.w.l. Jedynie pełnomocnictwo udzielone zarządowi do zawierania umów przekraczających zakres zwykłego zarządu musi być udzielone w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust 2 u.w.l.), co w niniejszym przypadku sprowadziło się do zaprotokołowania uchwały w formie notarialnej.

Powód nie wykazał również aby uchwała był sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Odnosząc się kolejno do wywodów powoda należy zauważyć, iż realna możliwość uzyskania pożądanej ceny za część nieruchomości zależna jest bezpośrednio od zainteresowania nabywców. Słusznie powód akcentuje, że reklama dotycząca oferowanych do sprzedaży strychów pomogłaby w dotarciu do szerszej grupy potencjalnych nabywców. Oczywiście jest jednak, iż reklama taka wymagałaby ze strony Wspólnoty nakładów, które niekoniecznie zostałyby odzyskane w ostatecznie uzyskanej cenie sprzedaży. Uznawszy, że umieszczenie ogłoszenia na budynku przy (...)nie jest możliwe z przyczyn technicznych zdecydowano się na nieodpłatne ogłoszenie w innym miejscu w G. i ogłoszenie na stronie internetowej zarządcy. Wystarczyło to aby wzbudzić zainteresowanie ofertą sprzedaży i uzyskać za strych w oficynie cenę zbliżoną do wyliczonej w toku procesu przez biegłą. Strych w części frontowej nie posiada odrębnego wejścia. Wejście takie byłoby teoretycznie możliwe przez inny strych i z tym zastrzeżeniem, że nie byłby to pełnowymiarowy otwór drzwiowy. Okoliczności te w oczywisty sposób przekładają się na możliwość sprzedaży i cenę. W tych warunkach dokonanie sprzedaży strychu jednemu z członków zarządu (właścicielowi mieszkania sąsiadującego ze strychem) za cenę obliczoną w oparciu o cenę uzyskaną za drugi ze sprzedawanych strychów nie może być uznane ani za sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu ani z zasadami współżycia społecznego, nie stanowi też nieuzasadnionego przysporzenia korzyści członkowi zarządu.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego przynależności należy zauważyć, że w zaskarżonej uchwale co prawda użyto pojęcia przynależności ale w kontekście cytatu przepisu art. 3 u.w.l. Nie wynika z treści uchwały aby ze sprzedawanym powierzchniami lub powstałymi w oparciu o nie wyodrębnionymi lokalami miało wiązać się prawo do przynależności.

Zaskarżona uchwała wyraźnie stanowi, iż adaptacja sprzedawanych pomieszczeń strychowych nastąpi na koszt nabywców. Niezrozumiałe są w tym zakresie zarzuty powoda co do kosztów adaptacji i przebudowy dachu jakie Wspólnota miałaby w związku z tym ponieść.

Reasumując Sąd dokonując oceny zaskarżonej uchwały nie dopatrył się opisanych w art. 25 u.w.l. podstaw do jej uchylecia, co skutkowało oddaleniem powództwa.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. i 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazując pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczoną część wydatków na opinię biegłego.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk