IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Zdědili jsme se sestrou dům napůl. Můžu svůj podíl prodat cizímu bez jejího souhlasu?

> *Souhlas sestry nepotřebujete. Šest měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví má ale zákonné předkupní právo, takže v té době jí podíl musíte nejdřív nabídnout.*

MGR. JAN VYTŘÍSAL

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Po rodičích jste se sestrou zdědili dům, každý polovinu. Bydlet v něm nechcete, sestra váš podíl koupit nechce a ozval se cizí zájemce.

Souhlas sestry k prodeji nepotřebujete, se svým podílem můžete nakládat podle své vůle (§ 1123 občanského zákoníku). U zděděného podílu má ale sestra po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví zákonné předkupní právo (§ 1124 odst. 1 občanského zákoníku). V té době jí podíl musíte nejdřív nabídnout.

Pozor na lhůtu

Šest měsíců neběží ode dne prodeje ani ode dne, kdy se sestra o prodeji dozvěděla. Běží od vzniku spoluvlastnictví. Potvrdí-li soud nabytí dědictví podle dědických podílů, jste spoluvlastníky ode dne smrti zůstavitele, ne až od rozhodnutí soudu.

Předkupní právo neplatí, převádíte-li podíl jinému spoluvlastníkovi, manželovi, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Prodej sestře nebo vlastnímu dítěti mu proto nepodléhá. Při darování naopak platí a sestra má pak právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Prodáte-li podíl ve lhůtě cizímu a sestře ho nenabídnete, může se domáhat, aby na ni kupující podíl převedl za příslušnou úplatu (§ 2144 občanského zákoníku). Počkat je levnější než spor o to, komu podíl patří.

Na čem záleží u ceny

Samotný podíl se na volném trhu prodává hluboko pod poměrnou částí ceny celého domu, protože kupující přebírá spor i spoluvlastníka. U soudního vypořádání se tahle srážka neuplatní a náhrada se počítá z podílu na ceně celé věci. Nabídku výkupce proto poměřujte s poměrnou částí obvyklé ceny celého domu, ne s jinou nabídkou.

Pozor i na tvrzení, že od roku 2020 nemusíte nikomu nic oznamovat. U podílu, který jste si koupili, platí. U zděděného podílu neplatí, dokud šest měsíců neuplyne. Podrobně to rozebírají stránky Zdědili jsme dům a Prodej podílu.

Zdědili jsme se sestrou dům napůl. Můžu svůj podíl prodat cizímu bez jejího souhlasu?

Mgr. Jan Vytřísal · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/prodej-zdedeneho-podilu-bez-souhlasu/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.