Z BLOGU IUSTORIA

Dlužník přepsal dům na manželku, aby nemusel platit. Dá se s tím něco dělat?

> *Ano. Převod z posledních dvou let můžete napadnout odpůrčí žalobou a soud určí, že je vůči vám neúčinný. Rozsudek o zaplacení k tomu mít nemusíte, lhůta ale běží.*

MGR. JAN VYTŘÍSAL

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Dlužník vám dluží peníze, a než jste se dostali k soudu, přepsal dům na manželku. Na listu vlastnictví už jeho jméno není a vypadá to, že nebude z čeho vymáhat.

Dá se s tím něco dělat. Převod, kterým dlužník zkrátil věřitele, můžete napadnout odpůrčí žalobou a soud určí, že je vůči vám právně neúčinný (§ 589 občanského zákoníku). Dům zůstane zapsaný na manželku, vy se z něj ale smíte uspokojit, jako by pořád patřil dlužníkovi.

Na čem to záleží

U převodu na osobu blízkou, tedy i na manželku, můžete napadnout jednání z posledních dvou let (§ 590 a § 591 občanského zákoníku). Zákon přitom vychází z toho, že manželka o úmyslu dlužníka zkrátit věřitele věděla. Obstojí jen tehdy, když jí úmysl znám nebyl a ani být nemusel. Lhůta se počítá zpětně ode dne, kdy podáte žalobu, a starší převod už napadnout nelze.

Žalujete manželku, ne dlužníka. Neúčinnost navíc platí jen vůči vám. Ostatní věřitelé z vašeho rozsudku nic nemají, pokud nežalují sami.

Pozor na lhůtu

Věřitelé ji nejčastěji propásnou tím, že čekají na rozsudek o zaplacení. Ten k odpůrčí žalobě mít nemusíte: pohledávka musí být vykonatelná až v době, kdy soud o odpůrčí žalobě rozhoduje. Obě žaloby tak můžete podat souběžně.

Druhou cestou je výhrada práva dovolat se neúčinnosti, kterou manželce oznámíte prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu. Lhůta vám pak neběží, dokud se pohledávka nestane vykonatelnou.

Co udělat teď

1. Z listu vlastnictví a listin v katastru zjistěte, kdy převod proběhl a za kolik. Jak na to, popisuje stránka Jak prověřit dlužníka.
2. V insolvenčním rejstříku ověřte, že dlužník není v insolvenci. Pokud je, odporovat smí jen insolvenční správce.
3. Spočítejte, kolik ze dvou let zbývá.
4. S podáním odpůrčí žaloby požádejte katastrální úřad o poznámku. Vyhraje-li žaloba, působí rozsudek i proti tomu, kdo dům nabyl až po jejím zápisu.

Lhůty pro ostatní druhy převodů a postup při insolvenci dlužníka rozebírá stránka Když dlužník převádí majetek.

Dlužník přepsal dům na manželku, aby nemusel platit. Dá se s tím něco dělat?

Mgr. Jan Vytřísal · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/dluznik-prepsal-dum-na-manzelku/

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.