



APRIL 2024

# Legal Implications of Unprecedented Rainfall in the UAE: Navigating Force Majeure and Unforeseen Circumstances

## OVERVIEW

Drawing from recent reports by CNN, Le Monde, and Sky News, the United Arab Emirates (UAE) recently encountered an unprecedented event: heavy rainfall of a magnitude unseen in over 75 years. Some areas experienced an astonishing 250 mm of precipitation within a single day, leading to floods, uprooted trees, and structural damage. In Dubai, rainfall reached the equivalent of a full year's worth in just 12 hours, disrupting daily life with canceled flights, halted traffic, and closed schools. This meteorological anomaly traversed the Arabian Peninsula and the Gulf of Oman, impacting neighboring countries like Oman. Despite speculation, UAE authorities attributed the extreme weather to natural causes and climate change, denying any influence from cloud seeding.

**Legal Considerations:** The extraordinary rainfall has sparked legal deliberations regarding its classification as either a force majeure event or unforeseen circumstances, both bearing significant legal implications for civil liability.

## UNDERSTANDING FORCE MAJEURE AND UNFORESEEN CIRCUMSTANCES

Force Majeure and Unforeseen Circumstances are legal concepts that address situations where unforeseen events affect contractual obligations. Force majeure provides a defense against civil liability when there is no direct link between fault and resulting damages, while unforeseen circumstances denote unexpected events making obligation fulfillment challenging but not impossible.

## FORCE MAJEURE AS A DEFENSE

Supporters of the force majeure doctrine assert that the recent rainfall event was unforeseeable during the contracting phase, and the resulting damage was inevitable. They cite examples from Arab courts, which have acknowledged force majeure exemptions for events like unforeseeable maritime hazards. Most Supreme Courts uphold the view that maritime risks, even if stipulated in contracts as grounds for liability exemption, whether foreseeable or not, qualify as force majeure. Supreme Court rulings exempting sea carriers from liability for goods damage were based on extreme weather conditions encountered during voyages, such as high waves and violent storms. These circumstances



APRIL 2024

sufficiently meet the force majeure criteria by being beyond normal expectations and impossible to prevent, warranting exemption from liability.

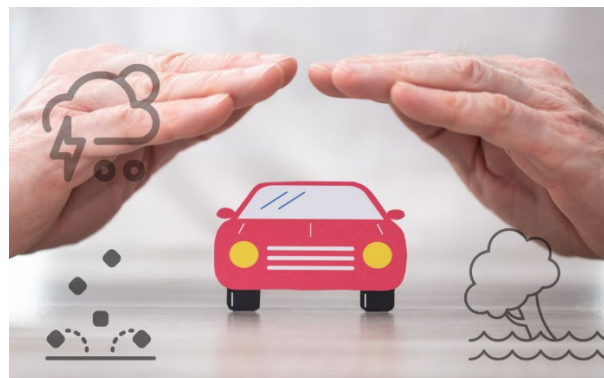
On the contrary, opponents argue that international forecasts anticipated the rainfall, implying that it could have been alleviated by postponing contracts or work. They also emphasize that certain individuals proactively took preventive measures, such as moving vehicles to elevated areas.

### UNFORESEEN CIRCUMSTANCES AS A DEFENSE

Supporters of the unforeseen circumstances theory argue that although the rainfall caught everyone by surprise, it did not meet the criteria for force majeure. Instead, it posed a challenging situation that made meeting obligations difficult but not insurmountable, falling short of qualifying as force majeure. Notably, it occurred during contract performance—such as the disruption of flights—rendering the fulfillment of obligations burdensome for the debtor, though not impossible.

It is noteworthy that the theory of unforeseen circumstances applies when unforeseen events occur post-contract formation but before the full performance, leading to a significant imbalance in obligations, posing a threat of substantial loss to one party. In such instances, judges may modify contract terms, deviating from the general principle that contracts represent the law between the parties involved. This, however, is contingent upon several conditions:

- a. The contract should fall under the category of continuous performance contracts or contracts of immediate performance with deferred execution.
- b. Unforeseen circumstances or extraordinary events must arise while the contract is being executed.
- c. It must be impossible to anticipate these unforeseen circumstances or extraordinary events.
- d. These unforeseen circumstances or extraordinary events should render the fulfillment of obligations burdensome, though not impossible.





APRIL 2024

## APPLICATION TO THE UAE RAINFALL EVENT

The determination of whether the recent rainfall event in the UAE constitutes force majeure or unforeseen circumstances rests with the UAE courts. Given the varying impacts across different emirates, court rulings may diverge. Legal principles will be assessed individually, taking into account the specific circumstances and effects on contractual obligations. Additionally, while the response of legal entities and corporations to the event differed, this variance does not directly impact the application of legal theories. However, it may be considered by the court in determining compensation eligibility.

A. Take, for instance, airlines that diligently attempted to deliver luggage to their passengers but suffered damage due to the rain and rising water levels. They are entitled to invoke force majeure or, at the very least, the theory of unforeseen circumstances. Employing these theories, they can present a defense in instances where claims for partial losses are brought forward. This is particularly relevant in scenarios where business travel was postponed due to the rain, resulting in financial losses stemming from delays or the complete loss of deals.

B. Another scenario involves car owners who took precautions by parking their vehicles in elevated areas to safeguard against potential damage. Despite their efforts, their cars still suffered flooding. They retain the right to seek compensation if their insurance policies cover rain-related damages. However, insurance companies maintain the prerogative to deny claims from car owners who knowingly or recklessly drove through floodwaters, resulting in engine damage.

In this context, it is crucial to note that insurance coverage in the United Arab Emirates operates under the Federal Civil Transactions Law, forming a binding contract between the insured and the insurer to reduce risk. Most insurance plans cover rain-related damage to buildings and vehicles, including home and auto insurance. The industry trend is to extend coverage to rain and natural disaster damages through comprehensive plans and reinsurance agreements. Reviewing policy terms is crucial to understand coverage and exclusions, as some policies may exclude force majeure events. If a policy does not cover force majeure events, the insurer is not liable for resulting losses. However, if the policy explicitly includes such events, the insurer must compensate the insured, provided the insured adheres to the terms during the event. Courts stress that force majeure exemption in insurance claims should only relate to the cause of damage. Insurers can reject claims if damage results from the insured's negligence, as confirmed by Supreme Court rulings, highlighting the importance of responsible behavior by the insured.

C. Another example involves certain developers or contractors whose subpar workmanship resulted in the destruction of multiple properties and their contents. Conversely, some developers, despite maintaining high-quality standards, experienced flooding in their buildings. These situations underscore the necessity for affected parties to identify the responsible entity for seeking compensation. It's essential to ascertain the party accountable for the damage and direct the case



APRIL 2024

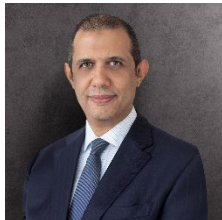
toward the appropriate defendant. This prevents rights from being wrongly claimed by parties not liable, which could complicate rectification efforts later on.

## CONCLUSION

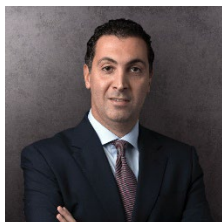
The recent unprecedented rainfall event in the UAE has not only brought about significant physical and infrastructural challenges but has also triggered intricate legal discussions surrounding its classification under force majeure or unforeseen circumstances. The distinction between force majeure and unforeseen circumstances is crucial, particularly in determining the legal implications for civil liability. As the UAE courts navigate this complex legal terrain, it becomes evident that each case must be evaluated individually, considering the unique circumstances and impacts on contractual obligations. Additionally, the response of legal entities and corporations, as well as the insurance coverage landscape, adds further layers to this multifaceted issue. Ultimately, clarity and accountability are essential in ensuring fair and just outcomes for all parties involved.

## POINTS OF CONTACT

Should you have any queries or require further clarification, please do not hesitate to reach out to our partners at:



**Tarek Saad**  
[tarek.saad@blkpartners.com](mailto:tarek.saad@blkpartners.com)



**Wissam Hachem**  
[wissam.hachem@blkpartners.com](mailto:wissam.hachem@blkpartners.com)

## تأثير هطول الأمطار في دولة الإمارات العربية المتحدة: بين الظروف الطارئة والقوة القاهرة للتعويض عن الأضرار

استنادًا لما أوفدته كل من الشبكات العالمية سي أن أن، سكاي نيوز، لو موندر، فإن هطول الأمطار الغزيرة غير المسبوقة مؤخرًا في دولة الإمارات العربية المتحدة، شكّل حدث لم نشهد مثله منذ أكثر من ٧٥ عامًا، حيث تلقت بعض المناطق أكثر من ٢٥٠ ملم من الأمطار خلال ٢٤ ساعة، مما تسبب في حدوث فيضانات واقتلاع الأشجار وإتلاف المباني. وعليه، سجلت دبي ما يعادل هطول الأمطار لعام كامل في ١٢ ساعة فقط، في حين تلقت بعض المناطق ما يقرب من عامين من الأمطار في يوم واحد. هذا إلى جانب ما خلفته الأمطار الغزيرة من إلغاء الرحلات الجوية، وتوقف حركة المرور بالكامل، وإغلاق المدارس.

اجتاز نظام العاصفة الذي تسبب في هطول أمطار غزيرة شبه الجزيرة العربية وانتقل عبر خليج عمان، مما أثر على الدول المجاورة مثل عمان أيضًا.

ونفت السلطات في الإمارات العربية المتحدة أن يكون الاستمطار السحابي قد أدى إلى تفاقم هطول الأمطار القياسي، وأرجعت الحدث المناخي المتطرف إلى أسباب طبيعية وتغير المناخ.

وقد أثار هذا الحدث العديد من المناقشات القانونية حول تصنيفها ضمن المبادئ القانونية. يستكشف هذا المقال ما إذا كان يمكن تصنيف حدث هطول الأمطار المنوّه عنه على أنه حدث قوة القاهرة أو ظرف غير متوقع، وكلاهما له آثار قانونية فيما يتعلق بالمسؤولية عن التعويض عن الأضرار الناجمة عن الحدث.

والمسلّم به أن القوة القاهرة بالمفهوم القانوني هي حدث يستحيل توقعه ويستحيل دفعه/ وأثرها يكمن في نفي المسؤولية المدنية لعدم توافر علاقة السببية بين الخطأ والضرر.

ام الظروف الطارئة فهي حدث غير متوقع، طرأ بعد إبرام العقد وقبل تنفيذه، ويترتب عليها إخلال التوازن بين التزامات الطرفين اختلالاً جسيماً، بحيث أصبح التزام أحدهما مرهقاً يهدده بخسارة فادحة. فعندئذٍ، يجوز للمحكمة أن تتدخل وتعديل في شروط العقد مما يشكّل خروجاً عن القواعد العامة التي تسلم بأن العقد شريعة المتعاقدين، وذلك بعد موازنة المحكمة ما بين مصالح طرفي التعاقد على أن يُرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول.

وسعيًا لإظهار التباين بين النظريتين الفقهيّتين / القانونيتين وبعبارة بسيطة ومتجزئة: فإن القوة القاهرة تنفي المسؤولية المدنية لعدم توافر العلاقة السببية بين الخطأ والضرر. أما الظروف الطارئة، فهي تتجسد بحدوث مفاجئ عام غير متوقع، يطرأ أثناء تنفيذ الالتزام مما يجعل تنفيذ الالتزام المذكور مرهقاً للمدين لا مستحيلًا، وهذا هو الفرق الجوهرى بين الظروف الطارئة والقوة القاهرة.

**أولاً:** بالنظرية الأولى للحدث من الوجهة القانونية، قد ينحاز البعض إلى اعتبارها قوة القاهرة على اعتبار أنه وقت إبرام العقود الذي لحق محلها الضرر ومن ثم المطالبة بالتعويض عنه، لم يكن من المتوقع أن تمر الدولة - بعاصفة مطرية إذا جاز التعبير / اخذود / منخفض جوي متعمق - هذا مع الإشارة إلى أن شرط استحالة دفعه متوفرة.

ويساند ذلك المنحى الذي سارت به اغلب المحاكم العليا باعتبارها مخاطر البحر، وان كانت تشكل في ذاتها سبباً اتفاقياً للإعفاء من المسؤولية، ولو كانت متوقعة الحدوث أو غير مستطاع دفعها، إلا أنها تعد من قبيل القوة القاهرة التي تصلح سبباً قانونياً للإعفاء

من المسؤولية. واستندت الاحكام الصادرة عن محاكمنا العليا في الاعفاء للناقل البحري من تلف البضائع الى الحالة الجوية الشديدة الشاذة التي صادفت السفينة في رحلتها من امواج عالية وعواصف طاغية اطاحت بالبضائع،

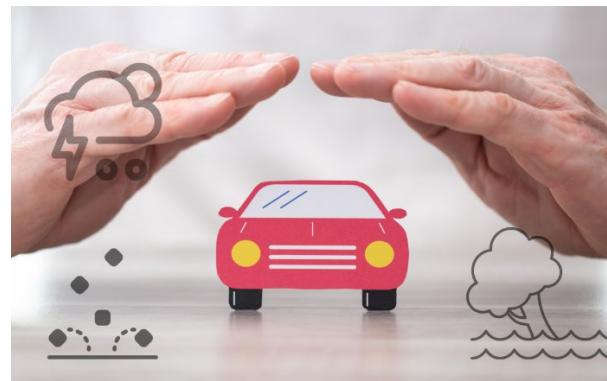
فان ذلك يكفي بذاته لتوافر عناصر القوة القاهرة من حيث الخروج عن نطاق ما هو متوقع حدوثه عادة وعدم استطاعة دفع الخطر عنه، ويصلح اعتباره سبباً قانونياً للإعفاء من المسؤولية.

اما المناهضين لتلك النظرية، فيستندوا الى ما أفادته مراكز دولية من توقعات بوقوع الحدث، وان درئه كان ممكناً في بعد الاحيان بالامتناع عن العمل او اتخاذ مظهراً سلبياً بتأخير تنفيذ العقود حتى فوات اليومين المتوقعين لسقوط الامطار، أو اتخاذ مظهر ايجابي باستعجال تنفيذ العقود قبل بدء اليومين، او حتى المحافظة على حقوق المؤتمنين من شركات التأمين بعد الخروج بالسيارات الى الطرق ووضعها في الكراجات والاماكن المرتفعة.

**ثانياً:** وهنا يترسخ رأي الفريق الثاني، بان حدث هطول الامطار يُصنّف قانوناً على أنه ظرف طارئ باعتبار ان هطول الامطار بهذه الكميات الكبيرة يشكل حادث مفاجئ عام غير متوقع، ولكنه لا يرقى لمرحلة القوة القاهرة، وقد وقع اثناء تنفيذ العقد - كرحلات الطيران التي أُلغيت - وجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين لا مستحيلاً، وهذا هو المعيار الفارق بين الظروف الطارئة وبين القوة القاهرة.

والجدير بالذكر أن نظرية الظروف الطارئة تنطبق إذا ما طرأت بعد إبرام العقد وقبل تمام تنفيذه حوادث لم تكن متوقعة، ترتب عليها إخلال التوازن بين التزامات الطرفين اختلالاً جسيماً، بحيث أصبح التزام أحدهما مرهقاً يهدده بخسارة فادحة. فعندئذ يجوز للقاضي أن يعدّل في شروط العقد خروجاً عن القواعد العامة التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، وبالطبع تحت طائلة توفر الشروط التالية:

- أن يكون العقد من العقود المستمرة التنفيذ أو العقود فورية التنفيذ، ولكن تنفيذه مؤجلاً.
- أن تجدد أثناء تنفيذ العقد ظروف أو حوادث استثنائية عامة
- ألا يكون في الوسخ توقع هذه الظروف أو الحوادث الاستثنائية
- أن تجعل هذه الظروف أو الحوادث الاستثنائية تنفيذ الالتزام مرهقاً لا مستحيلاً.



**ثالثاً:** ونترك للقضاء الاماراتي الكشف عن هذه الغيمة القانونية، الا اننا نرى انه لا يمكن توحيد نظرية واحدة على كل الامارات، فالمعلوم ان بعض الامارات كانت الاكثر تضرراً نسبةً لحجم الامطار التي سقطت عليها، بينما اخريات سقطت عليها كميات اقل. والمعلوم للكافة ان دولة الامارات كأى دولة فيدرالية لديها عدد من المحاكم العليا، فلا غبار على المحاكم ان تنتهي كل محكمة عليا الى تطبيق اي من النظريات القانونية سالفة البيان أو غيرها بحسب حجم وكم سقوط الامطار عليها.

**رابعاً:** في سياق آخر، فإن تصدي الاشخاص المعنوية والاعتبارية للحدث لم يكن واحداً، وان كان لا دخل لذلك في تطبيق اي من النظريتين سالفى الذكر، الا انه سيؤخذ محل اعتبار عند القضاء بالتعويض من عدمه،

أ- مثلاً شركات الطيران التي اتخذت اقصى الجهد اللازم لإيصال الحقائق لأصحابها ومع ذلك تضرر بعضها بسبب الامطار وارتفاع منسوبها، فلها الحق بالتمسك بالقوة القاهرة أو على الاقل بنظرية الظروف الطارئة. ويتاح لها الدفاع عن نفسها بذات النظريتين سالفى البيان في حال وجدت نفسها أمام دعوى تعويض عن خسائر جزئية، سيما أنه في حالة تأجيل سفر رجال اعمال بسبب الامطار، أسفر ذلك عن تكبدهم خسائر نتيجة تأخير ابرامهم للصفقات او خسارتها كلياً، لتعلق ذلك بالمحافظة على الارواح.

ب - وعلى سبيل المثال، فمن حق مالكي السيارات الذي حافظوا على سياراتهم في اماكن مرتفعة حفاظاً على حقوق المؤمنين، ورغمما عن ذلك غمرتها المياه، المطالبة بالتعويضات، شرط أن تكون وثائق التأمين تغطي الامطار. وإمكانهم المطالبة بالتعويض عن الاضرار، بينما في المقابل يحق لشركات التأمين رفض مطالبات التعويض لمالكي السيارات الذين قاموا برعونة أو تعمداً ركوب السيارات والتجول بها في المياه حتى تعطلت ماكينتها.

والجدير بالذكر هنا أنه في شأن التغطية التأمينية في دولة الإمارات العربية المتحدة ووفقاً لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، يُعتبر التأمين عقداً واجب النفاذ قانوناً ما بين المؤمن له وشركة التأمين للحد من المخاطر، وغالباً ما تغطي غالبية وثائق التأمين الأضرار الناجمة عن الأمطار التي تلحق بالمباني والسيارات، بما في ذلك التأمين على المنازل والسيارات.

بل أن التوجه العام لمنظومة التأمين، ذهب لتغطية الأضرار الناجمة عن الأمطار والكوارث الطبيعية، مثل الفيضانات والأمطار الغزيرة من خلال خطط تأمين شاملة ووثائق اعادة تأمين. مثال على ذلك فأن اغلب وثائق التأمين على المنازل والممتلكات توفر التأمين ضد جميع المخاطر بما في ذلك الأمطار والكوارث الطبيعية والتي تحدد بشكل واضح بوثائق التأمين.

وهنا تبرز ضرورة مراجعة بنود بوليصة التأمين بعناية لفهم نطاق التغطية والاستثناءات الواردة بها، نظراً لوجود انواع من بوالص التأمين تخرج القوة القاهرة والكوارث الطبيعية من التغطية التأمينية.

ومن ثم إذا لم تغطي بوليصة التأمين حادث القوة القاهرة، فلا تكون شركة التأمين مسؤولة عن تعويض المؤمن له عن الأضرار التي لحقت.

ومع ذلك، إذا كانت البوليصة تتضمن صراحةً تغطية أحداث القوة القاهرة، مثل الكوارث الطبيعية وأضرار الأمطار وغيرها من الأحداث، فتكون شركة التأمين ملزمة قانوناً بتعويض المؤمن له، شرط محافظة المؤمن لها على حقوق شركة التأمين اثناء وقوع حادث القوة القاهرة، ولا يتسبب او يزيد من الاضرار بفعله، وان كان في امكانه تجنبها او التخفيف من اثارها الضارة فيجب عليه القيام بذلك ويتصرف كالشخص الحريص.

وهذا ما اكدت عليه المحاكم العليا بأن الاعفاء من المسؤولية تأسيساً على القوة القاهرة في مطالبات التأمين يجب أن تكون هي السبب الوحيد للضرر.

ومع ذلك، فمن حقوق شركات التأمين إذا ما ثبت أن مرجع الضرر ناتج عن إهمال المؤمن له، ان تطعن في مطالبة المؤمن له، وهناك احكام كثيرة من محاكم الدولة العليا التي قضت برفض تلك المطالبات لتعمد او رعونة المؤمن له في المحافظة على حقوق شركات التأمين.

فعلى سبيل المثال، يؤدي ترك السيارة متوقفةً في منطقة معرّضة للفيضانات أو القيادة عبر منطقة غمرتها الفيضانات إلى رفض المطالبة بالتعويض عما اصاب السيارة من اضرار، سيما إذا كان بإمكان المؤمن له / مالك السيارة تجنّب ذلك.

ج - وهكذا الحال بالنسبة بعض المطورين/ المقاولين الذين تسببوا بسوء مصنعيّتهم بخراب عدد من العقارات وما بداخلها من ممتلكات وبضائع، والبعض الآخر ورغما عن الالتزام بمعايير الجودة غمرت المياه المباني التي انشأها.

وذلك كله يلقي الضوء لمن لحقهم الضرر على ضرورة التأكّد من مصدر من يجب الرجوع عليه بالتعويض، ومن المتسبب في التلف، ومن ثمّ تحديد من المتسبب في الضرر وتوجيه القضية للخصم الحقيقي الصحيح، كي لا تتقادم الحقوق المطالب بها بتوجيه الخصومة لغير ذي صفة، مما يصعب تصليحها فيما بعد فوات الاوان.

## التواصل على



**Tarek Saad**

[tarek.saad@blkpartners.com](mailto:tarek.saad@blkpartners.com)



**Wissam Hachem**

[wissam.hachem@blkpartners.com](mailto:wissam.hachem@blkpartners.com)