

**Considerations on Force Majeure and
Contractual Delays**

**under the Law of the United Arab
Emirates and the Law of Saudi Arabia**

**by Christine Baltzer-Zacharias, Senior
Lawyer Meyer Reumann & Partners**

The ongoing regional developments, including the continuing conflict between Iran and its neighboring states, have heightened geopolitical tensions throughout the Middle East, with direct effects on existing contracts and the implementation of projects in the region. This raises the question of which legal consequences may be expected for existing contractual relationships and what options are available.

A. United Arab Emirates

The legal system of the United Arab Emirates (UAE) expressly provides a statutory basis for force majeure in Article 273 of the local Civil Transactions Law. Under that provision, contractual performance must be legally or factually impossible for the party concerned, and the impossibility must relate to an

**Überlegungen zu höherer Gewalt und
vertraglichen Verzögerungen**

**nach dem Recht der Vereinigten
Arabischen Emirate sowie dem Recht
Saudi-Arabiens**

**von Christine Baltzer-Zacharias, Senior
Lawyer Meyer Reumann & Partners**

Die anhaltenden regionalen Entwicklungen, darunter der andauernde Konflikt zwischen dem Iran und seinen Nachbarstaaten, haben die geopolitischen Spannungen im gesamten Nahen Osten verschärft, was direkte Auswirkungen bestehende Verträge oder die Durchführung von Projekten in der Region hat. Es stellt sich daher die Frage, mit welchen rechtlichen Konsequenzen für bestehende Vertragsverhältnis zu rechnen sein könnte und welche Optionen bestehen.

A. Vereinigte Arabische Emirate

Die Rechtsordnung der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) sieht im lokalen Zivilgesetzbuch in Art. 273 eine gesetzliche Grundlage für den Fall der höheren Gewalt ausdrücklich vor. Danach muss die Vertragserfüllung für die jeweilige Vertragspartei rechtlich oder tatsächlich unmöglich sein, wobei sich die Unmöglichkeit auf eine wesentliche Leistungspflicht

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتينرز

برج بارك بلايس، مكتب رقم ٥٠٣
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

essential obligation. Where a disturbance of performance concerns a non-critical activity, liability for delays may arise depending on the circumstances.

Ultimately, the decisive factor is whether the disturbance is temporary typically leading to a suspension of the duty to perform rather than termination or permanent impossibility. If performance is only temporarily impossible, the contractual obligation may be proportionately reduced, or the duty to perform may simply be suspended. Termination of the contract is generally possible only if the contractual purpose can no longer be achieved.

Local civil law provisions also recognize hardship scenarios, in which performance remains legally and factually possible but, due to war-related circumstances, has become significantly more onerous. In such cases, courts may order judicial contract adaptation to restore the contractual equilibrium when exceptional and unforeseeable circumstances make performance excessively burdensome. This judicial adjustment may address either

beziehen muss. Sofern sich eine Leistungsstörung auf eine vertragliche Nebenpflicht bezieht, kann je nach Einzelfall eine Haftung für Verzögerungen begründet sein.

Letztlich ist entscheidend, ob es sich um eine vorübergehende Leistungsstörung, die meist zur Suspendierung der Leistungspflicht und nicht zur Vertragsbeendigung führt, oder um eine dauerhafte Unmöglichkeit handelt. Ist die Erbringung der Leistungserbringung nur vorübergehend unmöglich, kann sich die Vertragsverpflichtung entsprechend anteilig reduzieren oder die Pflicht zur Leistung wird schlicht ausgesetzt. Die Kündigung des Vertrages ist meist nur möglich, sofern der Vertragszweck nicht mehr erreicht werden kann.

Lokale zivilrechtliche Bestimmungen sehen für Härtefälle vor, dass eine Leistung zwar rechtlich und tatsächlich möglich bleibt, jedoch durch kriegsbedingte Umstände die Erfüllung kostenaufwendiger werden wird, den Rechtsbehelf einer gerichtlichen Vertragsanpassung vor. Gerichten wird es auf diese Weise ermöglicht, das vertragliche Gleichgewicht wiederherzustellen, wenn außergewöhnliche und unvorhersehbare Umstände die Erfüllung übermäßig erschweren. Vorausgesetzt ist eine erhebliche unvorhersehbare Kostensteigerung für die

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتينرز

برج بارك بلايس، مكتب رقم ٥٠٣
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

the economic burdens or the scope of the contractual duties. The contract, however, remains in force.

Erbringung der Leistung sowie ein drohender erheblicher Verlust durch ein außergewöhnliches Ereignis (Krieg). Die vertragliche Anpassung kann sich dabei auf die wirtschaftlichen Belastungen oder auf den Umfang der Vertragspflichten beziehen. Der Vertrag bleibt jedoch weiterhin bestehen.

B. Saudi Arabia

By contrast with UAE law, force majeure under Saudi law was historically not governed by a single codified framework. Instead, it relied on contractual clauses, general legal principles, and Sharia-based doctrines applied by Saudi courts on a case-by-case basis, with outcomes depending heavily on the specific circumstances, the nature of the event, and its impact on contractual obligations.

Force majeure is now expressly recognized and codified in Article 125 of the Saudi Civil Procedure Law. Under Article 125, a person is not liable for damages caused by a reason beyond their control—such as force majeure—unless otherwise agreed. Fundamental principles of Sharia remain applicable. The threshold for invoking force majeure in

B. Saudi-Arabien

Im Unterschied zum Recht der VAE unterlag höhere Gewalt nach saudischem Recht historisch keiner einheitlichen kodifizierten Regelung. Stattdessen stützte sie sich auf Vertragsbedingungen, allgemeine Rechtsgrundsätze und Sharia-rechtlichen Lehren, die von saudischen Gerichten von Fall zu Fall angewendet wurden. Ihre Anwendung war stark von den konkreten Umständen, der Art des Ereignisses und dessen Auswirkungen auf die vertraglichen Verpflichtungen abhängig.

Mittlerweile ist das Ereignis der höheren Gewalt ausdrücklich in Artikel 125 des saudischen Zivilprozessrechts anerkannt und kodifiziert. Gemäß Art. 125 haftet eine Person nicht für Schäden, die durch einen Grund außerhalb ihrer Kontrolle, wie z. B. durch höhere Gewalt, verursacht wurden, sofern diesbezüglich nichts Abweichendes vereinbart wurde. Die grundsätzlichen Prinzipien der Sharia bleiben nach wie vor anwendbar. Die Schwelle für die

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتینرز

برج بارک بلایس، مکتب رقم ۵۰۳
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

relation to contractual performance is high, and the burden of proof lies with the claimant.

I. Assessment

There is no exhaustive list of events that qualify as force majeure; courts assess the specific circumstances of each event. In practice, force majeure requires that:

- there is an unforeseen event;
- outside the control of the party; and
- impossible to prevent or remedy, rendering performance objectively impossible.

Foreseeability is assessed strictly. Saudi courts interpret the statutory rules narrowly. Mere difficulties, lack of profitability, financial losses, or reduced revenues are insufficient to qualify as force majeure and are treated as ordinary business risk.

Although, in theory, force majeure can relate to payment obligations, it is difficult to meet the threshold of impossibility where payment remains technically feasible. Saudi courts also

Geltendmachung des Umstands Höherer Gewalt im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung ist hoch. Die Beweislast liegt bei dem Kläger.

I. Beurteilung

Es gibt keine erschöpfende Liste von Ereignissen, die unter den Begriff der höheren Gewalt fallen, vielmehr beurteilen die Gerichte die konkreten Umstände des jeweiligen Ereignisses. In der Praxis setzt Force Majeure voraus, dass

- ein unvorhergesehenes Ereignis vorliegt;
- außerhalb der Kontrolle der Partei;
- es unmöglich ist, dieses zu verhindern oder zu beseitigen, wodurch die Vertragserfüllung objektiv unmöglich wird.

Die Vorhersehbarkeit wird streng beurteilt. Saudische Gerichte legen die gesetzlichen Regelungen sehr eng aus. So sind bloße Schwierigkeiten, fehlende Wirtschaftlichkeit oder finanzielle Verluste oder geringere Einnahmen für Einordnung als Höhere Gewalt nicht ausreichend, sondern werden als gewöhnliches Geschäftsrisiko bewertet.

Zwar kann sich die höhere Gewalt theoretisch auf Zahlungsverpflichtungen beziehen, doch ist es schwierig, die Schwelle der Unmöglichkeit zu erreichen, wenn eine Zahlung technisch weiterhin möglich ist.

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتينرز

برج بارك بلايس، مكتب رقم ٥٠٣
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

consider the duration of the event, the contractual term, and whether alternative solutions (such as renegotiation) are available. Owing to the absence of binding precedent, courts have broad discretion in determining force majeure in individual cases.

II. Legal Consequences

Remedies in cases of force majeure depend on the type of contract, as well as the duration and impact of the event. Temporary force majeure may justify suspension of performance without breach, while prolonged events (such as war) may justify termination. Courts may nevertheless award damages if a party reasonably relied on the contract to its detriment. Conversely, a party that wrongly invokes force majeure may be liable for wrongful termination and resulting damages.

Upon the occurrence of an event that qualifies as force majeure, the affected party must give notice within a reasonable period. What

Saudische Gerichte berücksichtigen zudem die Dauer des Ereignisses, die Vertragslaufzeit und die Frage, ob alternative Lösungen (wie beispielsweise Neuverhandlungen) zur Verfügung stehen. Da es an bindender Rechtsprechung mangelt, verfügen die Gerichte bei der Beurteilung der höheren Gewalt im konkreten Einzelfall über einen weiten Ermessensspielraum.

II. Rechtsfolgen

Die Rechtsbehelfe für den Fall höherer Gewalt hängen von der Art des Vertrags sowie von der Dauer und den Auswirkungen des Ereignisses ab. Vorübergehende höhere Gewalt kann eine Aussetzung der Leistung ohne Vertragsverletzung rechtfertigen, während andauernde Ereignisse (wie beispielsweise Krieg) eine Kündigung rechtfertigen können. Die Gerichte können dennoch einen Schadenersatz gewähren, sofern sich eine Partei zu ihrem Nachteil auf den Vertrag verlassen hat. Hat sich hingegen eine Partei, zu Unrecht auf höhere Gewalt berufen, kann diese für eine unrechtmäßige Kündigung und die daraus resultierende Schäden haftbar gemacht werden.

Nach Eintritt eines Ereignisses, das als höhere Gewalt zu qualifizieren ist, hat die beeinträchtigende Vertragspartei dies innerhalb einer angemessenen Frist anzuzeigen. Was das Gericht als

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتينرز

برج بارك بلايس، مكتب رقم ٥٠٣
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

constitutes “reasonable” may vary with the nature of the event. A court may require prompt notice if it would have enabled the other party to take mitigation measures to reduce loss.

Saudi courts may also apply Sharia-based necessity principles, allowing courts to discharge the parties from performance or to adjust the contract if performance remains possible but, due to unforeseen and unavoidable circumstances, would cause severe and exceptional hardship. Courts retain wide discretion to suspend, adapt, or terminate obligations. According to existing practice, relief is typically granted only if the hardship exceeds ordinary business risk, and parties invoking such legal doctrines bear the risk of liability if relief is ultimately deemed unwarranted.

„angemessene“ Frist einstuft, kann je nach Art des Ereignisses variieren. So kann das Gericht eine rasche Mitteilung verlangen, sofern die Benachrichtigung die andere Partei dazu veranlasst hätte, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und so den Schaden zu mindern.

Saudische Gerichte können zudem die auf der Scharia basierende Prinzipien des Notstands anwenden, die es den Gerichten erlauben, die Parteien von der Vertragserfüllung zu entbinden oder den Vertrag anzupassen, sofern die Erfüllung zwar möglich bleibt, aber aufgrund unvorhergesehener und unvermeidbarer Umstände eine schwere und außergewöhnliche Härte verursachen würde.

Die Gerichte verfügen über einen weiten Ermessensspielraum, um Verpflichtungen auszusetzen, anzupassen oder zu beenden. Der bisherigen Gerichtspraxis zufolge wird eine Entlastung meits nur gewährt, sofern die Härte das übliche Geschäftsrisiko übersteigt, und die Parteien, die sich auf das Gesetz berufen, das Haftungsrisiko tragen, falls die Entlastung letztlich als ungerechtfertigt bewertet wird.

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتينرز

برج بارك بلايس، مكتب رقم ٥٠٣
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

III. Conclusions & Key Takeaways

Ultimately, the following should be taken into account:

- Analyze force-majeure clauses and risk allocation in the contract to understand available remedies.
- Observe mandatory law: Check whether mandatory provisions under UAE or Saudi law offer additional remedies if the contract is silent.
- Address foreseeability: For projects concluded during the current conflict, account for the heightened foreseeability threshold; in new contracts, define the scope of force majeure expressly.
- Strictly comply with notice and time-bar provisions: Contractual notification and timing requirements must be followed consistently; they operate as conditions precedent to relief.
- Secure documentation: Clearly and promptly document disruptions, delays, and additional costs.

If you would like more information about this topic then please contact us.

III. Schlussfolgerungen & wichtigste Erkenntnisse

Letztlich sollte Folgendes Berücksichtigung finden:

- Vertragsklauseln zu höherer Gewalt und Risikoverteilung im Vertrag analysieren, um verfügbare Rechtsbehelfe zu verstehen.
- Zwingendes Recht beachten: Prüfen, ob zwingende Vorschriften der VAE oder Saudi-Arabiens zusätzliche Rechtsbehelfe bieten, wenn der Vertrag hierzu schweigt.
- Vorhersehbarkeit adressieren: Bei während des aktuellen Konflikts geschlossenen Projekten die erhöhte Vorhersehbarkeitsschwelle beachten und in neuen Verträgen den Umfang höherer Gewalt ausdrücklich regeln.
- Mitteilungen strikt einhalten: Vertragliche Anzeige- und Fristenregelungen konsequent beachten; sie gelten als aufschiebende Bedingungen für Ansprüche.
- Dokumentation sichern: Störungen, Verzögerungen und Mehrkosten klar und zeitnah dokumentieren

Wenn Sie weitere Informationen zu diesem Thema wünschen, wenden Sie sich bitte an uns.

Meyer-Reumann & Partners

Park Place Tower, Office 503,
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 9353, Dubai, UAE
Tel.: +971(0)4 – 33 17 110
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com

Commercial Bank of Dubai,
P.O. Box 2668, Dubai, UAE
Account Name: Meyer-Reumann and Partners
Branch: Sheikh Zayed Road Branch
Account Number: 1001910312
IBAN: AE90023 000 000 100 1910312
SWIFT: CBDUAEADXXX
TRN: 100069761300003

ماير رويمان اند بارتينرز

برج بارك بلايس، مكتب رقم ٥٠٣
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد: ٩٣٥٣، دبي، الامارات
الهاتف: +٩٧١٤ ٣٣١ ٧١١٠
dubai@meyer-reumann.com
www.meyer-reumann.com