

FILED

NOV 03 2014

BUREAU OF REAL ESTATE

By S. Black

1 TRULY SUGHRUE, Counsel
2 State Bar No. 223266
3 Bureau of Real Estate
4 P.O. Box 137007
5 Sacramento, CA 95813-7007

6 Telephone: (916) 263-8672
7 (916) 263-8676 (Direct)

8 Fax: (916) 263-3767

9 BEFORE THE BUREAU OF REAL ESTATE
10 STATE OF CALIFORNIA

11 * * *

12 In the Matter of the Accusation of)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)
36)
37)
38)
39)
40)
41)
42)
43)
44)
45)
46)
47)
48)
49)
50)
51)
52)
53)
54)
55)
56)
57)
58)
59)
60)
61)
62)
63)
64)
65)
66)
67)
68)
69)
70)
71)
72)
73)
74)
75)
76)
77)
78)
79)
80)
81)
82)
83)
84)
85)
86)
87)
88)
89)
90)
91)
92)
93)
94)
95)
96)
97)
98)
99)
100)
101)
102)
103)
104)
105)
106)
107)
108)
109)
110)
111)
112)
113)
114)
115)
116)
117)
118)
119)
120)
121)
122)
123)
124)
125)
126)
127)
128)
129)
130)
131)
132)
133)
134)
135)
136)
137)
138)
139)
140)
141)
142)
143)
144)
145)
146)
147)
148)
149)
150)
151)
152)
153)
154)
155)
156)
157)
158)
159)
160)
161)
162)
163)
164)
165)
166)
167)
168)
169)
170)
171)
172)
173)
174)
175)
176)
177)
178)
179)
180)
181)
182)
183)
184)
185)
186)
187)
188)
189)
190)
191)
192)
193)
194)
195)
196)
197)
198)
199)
200)
201)
202)
203)
204)
205)
206)
207)
208)
209)
210)
211)
212)
213)
214)
215)
216)
217)
218)
219)
220)
221)
222)
223)
224)
225)
226)
227)
228)
229)
230)
231)
232)
233)
234)
235)
236)
237)
238)
239)
240)
241)
242)
243)
244)
245)
246)
247)
248)
249)
250)
251)
252)
253)
254)
255)
256)
257)
258)
259)
260)
261)
262)
263)
264)
265)
266)
267)
268)
269)
270)
271)
272)
273)
274)
275)
276)
277)
278)
279)
280)
281)
282)
283)
284)
285)
286)
287)
288)
289)
290)
291)
292)
293)
294)
295)
296)
297)
298)
299)
300)
301)
302)
303)
304)
305)
306)
307)
308)
309)
310)
311)
312)
313)
314)
315)
316)
317)
318)
319)
320)
321)
322)
323)
324)
325)
326)
327)
328)
329)
330)
331)
332)
333)
334)
335)
336)
337)
338)
339)
340)
341)
342)
343)
344)
345)
346)
347)
348)
349)
350)
351)
352)
353)
354)
355)
356)
357)
358)
359)
360)
361)
362)
363)
364)
365)
366)
367)
368)
369)
370)
371)
372)
373)
374)
375)
376)
377)
378)
379)
380)
381)
382)
383)
384)
385)
386)
387)
388)
389)
390)
391)
392)
393)
394)
395)
396)
397)
398)
399)
400)
401)
402)
403)
404)
405)
406)
407)
408)
409)
410)
411)
412)
413)
414)
415)
416)
417)
418)
419)
420)
421)
422)
423)
424)
425)
426)
427)
428)
429)
430)
431)
432)
433)
434)
435)
436)
437)
438)
439)
440)
441)
442)
443)
444)
445)
446)
447)
448)
449)
450)
451)
452)
453)
454)
455)
456)
457)
458)
459)
460)
461)
462)
463)
464)
465)
466)
467)
468)
469)
470)
471)
472)
473)
474)
475)
476)
477)
478)
479)
480)
481)
482)
483)
484)
485)
486)
487)
488)
489)
490)
491)
492)
493)
494)
495)
496)
497)
498)
499)
500)
501)
502)
503)
504)
505)
506)
507)
508)
509)
510)
511)
512)
513)
514)
515)
516)
517)
518)
519)
520)
521)
522)
523)
524)
525)
526)
527)
528)
529)
530)
531)
532)
533)
534)
535)
536)
537)
538)
539)
540)
541)
542)
543)
544)
545)
546)
547)
548)
549)
550)
551)
552)
553)
554)
555)
556)
557)
558)
559)
560)
561)
562)
563)
564)
565)
566)
567)
568)
569)
570)
571)
572)
573)
574)
575)
576)
577)
578)
579)
580)
581)
582)
583)
584)
585)
586)
587)
588)
589)
590)
591)
592)
593)
594)
595)
596)
597)
598)
599)
600)
601)
602)
603)
604)
605)
606)
607)
608)
609)
610)
611)
612)
613)
614)
615)
616)
617)
618)
619)
620)
621)
622)
623)
624)
625)
626)
627)
628)
629)
630)
631)
632)
633)
634)
635)
636)
637)
638)
639)
640)
641)
642)
643)
644)
645)
646)
647)
648)
649)
650)
651)
652)
653)
654)
655)
656)
657)
658)
659)
660)
661)
662)
663)
664)
665)
666)
667)
668)
669)
670)
671)
672)
673)
674)
675)
676)
677)
678)
679)
680)
681)
682)
683)
684)
685)
686)
687)
688)
689)
690)
691)
692)
693)
694)
695)
696)
697)
698)
699)
700)
701)
702)
703)
704)
705)
706)
707)
708)
709)
710)
711)
712)
713)
714)
715)
716)
717)
718)
719)
720)
721)
722)
723)
724)
725)
726)
727)
728)
729)
730)
731)
732)
733)
734)
735)
736)
737)
738)
739)
740)
741)
742)
743)
744)
745)
746)
747)
748)
749)
750)
751)
752)
753)
754)
755)
756)
757)
758)
759)
760)
761)
762)
763)
764)
765)
766)
767)
768)
769)
770)
771)
772)
773)
774)
775)
776)
777)
778)
779)
780)
781)
782)
783)
784)
785)
786)
787)
788)
789)
790)
791)
792)
793)
794)
795)
796)
797)
798)
799)
800)
801)
802)
803)
804)
805)
806)
807)
808)
809)
810)
811)
812)
813)
814)
815)
816)
817)
818)
819)
820)
821)
822)
823)
824)
825)
826)
827)
828)
829)
830)
831)
832)
833)
834)
835)
836)
837)
838)
839)
840)
841)
842)
843)
844)
845)
846)
847)
848)
849)
850)
851)
852)
853)
854)
855)
856)
857)
858)
859)
860)
861)
862)
863)
864)
865)
866)
867)
868)
869)
870)
871)
872)
873)
874)
875)
876)
877)
878)
879)
880)
881)
882)
883)
884)
885)
886)
887)
888)
889)
890)
891)
892)
893)
894)
895)
896)
897)
898)
899)
900)
901)
902)
903)
904)
905)
906)
907)
908)
909)
910)
911)
912)
913)
914)
915)
916)
917)
918)
919)
920)
921)
922)
923)
924)
925)
926)
927)
928)
929)
930)
931)
932)
933)
934)
935)
936)
937)
938)
939)
940)
941)
942)
943)
944)
945)
946)
947)
948)
949)
950)
951)
952)
953)
954)
955)
956)
957)
958)
959)
960)
961)
962)
963)
964)
965)
966)
967)
968)
969)
970)
971)
972)
973)
974)
975)
976)
977)
978)
979)
980)
981)
982)
983)
984)
985)
986)
987)
988)
989)
990)
991)
992)
993)
994)
995)
996)
997)
998)
999)
1000)

No. H-11771 SF

ACCUSATION

Respondents.

15 The Complainant, ROBIN S. TANNER, a Deputy Real Estate Commissioner of
16 the State of California, for cause of Accusation against EVEREST MWAMBA INVESTMENTS
17 INC. and EVEREST MWAMBA (Respondents), is informed and alleges as follows:

18 PRELIMINARY ALLEGATIONS

19 1

20 The Complainant, ROBIN S. TANNER, a Deputy Real Estate Commissioner of
21 the State of California, makes this Accusation in her official capacity.

22 2

23 Respondents are presently licensed and/or have license rights under the Real
24 Estate Law, Part 1 of Division 4 of the Business and Professions Code (Code).

25 ///

26 ///

27 ///

3

At all times mentioned, EVEREST MWAMBA INVESTMENTS INC. (EMII) was and is licensed by the State of California Bureau of Real Estate (Bureau) as a real estate broker corporation.

4

At all times mentioned, Respondent EVEREST MWAMBA (MWAMBA) was and is licensed by the Bureau individually as a real estate broker, and as the designated broker officer of EMII. As said designated officer-broker, MWAMBA was responsible pursuant to Section 10159.2 of the Code for the supervision of the activities of the officers, agents, real estate licensees, and employees of EMII for which a license is required.

5

Whenever reference is made in an allegation in this Accusation to an act or omission of EMII, such allegation shall be deemed to mean that the officers, directors, employees, agents and real estate licensees employed by or associated with EMII committed such acts or omissions while engaged in furtherance of the business or operation of EMII and while acting within the course and scope of their corporate authority and employment.

6

At all times mentioned, Respondents engaged in the business of, acted in the capacity of, advertised, or assumed to act as real estate brokers in the State of California, within the meaning of Section 10131(b) of the Code in the operation and conduct of a property management business with the public wherein, on behalf of others, for compensation or in expectation of compensation, Respondents leased or rented and offered to lease or rent, and placed for rent, and solicited listings of places for rent, and solicited for prospective tenants of real property or improvements thereon, and collected rents from real property or improvements thereon.

///

///

1 FIRST CAUSE OF ACTION

2 7

3 Each and every allegation in Paragraphs 1 through 6, inclusive, is incorporated by
4 this reference as if fully set forth herein.

5 8

6 On or about May 8, 2014, and continuing intermittently through August 12, 2014,
7 an audit was conducted of the records of EMII. The auditor herein examined the records for the
8 period of April 1, 2013, through March 31, 2014.

9 9

10 While acting as a real estate broker as described in Paragraph 6, Respondents
11 accepted or received funds in trust (trust funds) from or on behalf of owners and tenants in
12 connection with the leasing, renting, and collection of rents on real property or improvements
13 thereon, as alleged herein, and thereafter from time to time made disbursements of said trust
14 funds.

15 10

16 The trust funds accepted or received by Respondents as described in Paragraph 9
17 were deposited or caused to be deposited by Respondents into trust accounts which were
18 maintained by Respondents for the handling of trust funds, and thereafter from time-to-time
19 Respondents made disbursements of said trust funds, identified as follows:

20

ACCOUNT # 1	
21 Bank Name and Location:	California Bank and Trust P.O. Box 6995 22 Portland, OR 97228-6995
23 Account No.:	XXXXXX9181
24 Entitled:	Everest Mwamba Investments Inc.

25 ///

26 ///

27 ///

ACCOUNT # 2	
Bank Name and Location:	Union Bank P.O. Box 512380 Los Angeles, CA 90051-0380
Account No.:	XXXXXXX5131
Entitled:	Everest Mwamba Investments Inc.

11

In the course of the activities described in Paragraph 6, Respondents:

(a) caused, suffered, or permitted the combined balance of funds in Account #'s 1 and 2 to be reduced to an amount which, as of March 31, 2014, was approximately \$99,224.67 less than the aggregate liability of Account #'s 1 and 2 to all owners of such funds, without the prior written consent of each and every owner of such funds, in violation of Section 10145 of the Code and Section 2832.1 of Title 10 of the California Code of Regulations (Regulations);

(b) failed to deposit trust funds into one or more trust fund accounts in the name of Respondents as trustee at a bank or other financial institution, in conformance with Section 10145 of the Code and Section 2832 of the Regulations;

(c) failed to keep accurate separate records for each beneficiary or transaction, accounting therein for all funds which were deposited into Account #'s 1 and 2, containing all of the information required by Section 2831.1 of the Regulations;

(d) failed to reconcile, for Account #'s 1 and 2, the balance of separate beneficiary or transaction records with the control record of trust funds received and disbursed at least once a month, and/or failed to maintain a record of such reconciliations for each account as required by Section 2831.2 of the Regulations; and

(e) commingled with its own money or property, the money or property of others which was received or held by Respondents in trust in violation of Section 10176(e) of the Code.

///

Respondents commingled and/or converted trust funds in connection with the property management activities described in Paragraph 6 above. Respondents converted and/or commingled said trust funds to Respondents own use and benefit or to purposes not authorized by the rightful owners of said funds. The amount of said commingled and converted trust funds is unknown but well known to Respondents and is not less than \$74,000.

The facts alleged in the First Cause of Action are grounds for the suspension or revocation of Respondents' licenses and license rights under the following sections of the Code and Regulations:

- (1) As to Paragraph 11(a), under Section 10177(d) of the Code in conjunction with Section 10145 of the Code and Section 2832.1 of the Regulations;
- (2) As to Paragraph 11(b), under Section 10177(d) of the Code in conjunction with Section 10145 of the Code and Section 2832 of the Regulations;
- (3) As to Paragraph 11(c), under Section 10177(d) of the Code in conjunction with Section 2831.1 of the Regulations;
- (4) As to Paragraph 11(d), under Section 10177(d) of the Code in conjunction with Section 2831.2 of the Regulations;
- (5) As to Paragraph 11(e), under Section 10176(e) of the Code; and
- (6) As to Paragraph 12, under Sections 10176(e), 10176(i), and/or 10177(g) of the Code..

SECOND CAUSE OF ACTION

Each and every allegation in Paragraphs 1 through 13, inclusive, above, are incorporated by this reference as if fully set forth herein.

///

///

15

Respondent MWAMBA failed to exercise reasonable supervision over the acts of EMII in such a manner as to allow the acts and events described above to occur.

16

The acts and/or omissions of MWAMBA described in Paragraph 15 constitute failure on the part of MWAMBA, as designated broker-officer for EMII, to exercise reasonable supervision and control over the licensed activities of EMII as required by Section 10159.2 of the Code.

17

The facts described above as to the Second Cause of Action constitute cause for the suspension or revocation of the licenses and license rights of Respondent MWAMBA under Section 10177(g) and/or Section 10177(h) of the Code, and Section 10159.2 of the Code in conjunction with Section 10177(d) of the Code.

COST RECOVERY

18

The acts and/or omissions of Respondents as alleged above, entitle the Bureau to reimbursement of the costs of its audit pursuant to Section 10148(b) (audit costs for trust fund handling violation) of the Code.

19

Section 10106 of the Code provides, in pertinent part, that in any order issued in resolution of a disciplinary proceeding before the Bureau, the Commissioner may request the Administrative Law Judge to direct a licensee found to have committed a violation of this part to pay a sum not to exceed the reasonable costs of the investigation and enforcement of the case.

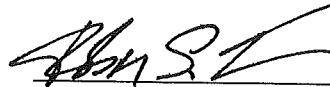
///

///

///

///

1 WHEREFORE, Complainant prays that a hearing be conducted on the allegations
2 of this Accusation and that upon proof thereof, a decision be rendered imposing disciplinary
3 action against all licenses and license rights of Respondents under the Code, for the cost of
4 investigation and enforcement as permitted by law, and for such other and further relief as may
5 be proper under the provisions of law.
6

7 

8 ROBIN S. TANNER
9 Deputy Real Estate Commissioner

10 Dated at Oakland, California,
11 this 23rd day of October, 2014
12

13 DISCOVERY DEMAND

14 Pursuant to Sections 11507.6, *et seq.* of the *Administrative Procedure Act*, the Bureau of Real
15 Estate hereby makes demand for discovery pursuant to the guidelines set forth in the
16 *Administrative Procedure Act*. Failure to provide Discovery to the Bureau of Real Estate may
17 result in the exclusion of witnesses and documents at the hearing or other sanctions that the
18 Office of Administrative Hearings deems appropriate.
19
20
21
22
23
24
25
26
27