

3AC
1 Department of Real Estate
320 West Fourth Street, Suite 350
2 Los Angeles, California 90013-1105

3 Telephone: (213) 576-6982
4 -or- (213) 576-6910 (Direct)



By CS

8
9 BEFORE THE DEPARTMENT OF REAL ESTATE

10 STATE OF CALIFORNIA

11 * * *

12 In the Matter of the Accusation of)
13) NO. H-29171 LA
14)
15) L-2001080670
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)
1001)
1002)
1003)
1004)
1005)
1006)
1007)
1008)
1009)
1010)
1011)
1012)
1013)
1014)
1015)
1016)
1017)
1018)
1019)
1020)
1021)
1022)
1023)
1024)
1025)
1026)
1027)
1028)
1029)
1030)
1031)
1032)
1033)
1034)
1035)
1036)
1037)
1038)
1039)
1040)
1041)
1042)
1043)
1044)
1045)
1046)
1047)
1048)
1049)
1050)
1051)
1052)
1053)
1054)
1055)
1056)
1057)
1058)
1059)
1060)
1061)
1062)
1063)
1064)
1065)
1066)
1067)
1068)
1069)
1070)
1071)
1072)
1073)
1074)
1075)
1076)
1077)
1078)
1079)
1080)
1081)
1082)
1083)
1084)
1085)
1086)
1087)
1088)
1089)
1090)
1091)
1092)
1093)
1094)
1095)
1096)
1097)
1098)
1099)
1100)
1101)
1102)
1103)
1104)
1105)
1106)
1107)
1108)
1109)
1110)
1111)
1112)
1113)
1114)
1115)
1116)
1117)
1118)
1119)
1120)
1121)
1122)
1123)
1124)
1125)
1126)
1127)
1128)
1129)
1130)
1131)
1132)
1133)
1134)
1135)
1136)
1137)
1138)
1139)
1140)
1141)
1142)
1143)
1144)
1145)
1146)
1147)
1148)
1149)
1150)
1151)
1152)
1153)
1154)
1155)
1156)
1157)
1158)
1159)
1160)
1161)
1162)
1163)
1164)
1165)
1166)
1167)
1168)
1169)
1170)
1171)
1172)
1173)
1174)
1175)
1176)
1177)
1178)
1179)
1180)
1181)
1182)
1183)
1184)
1185)
1186)
1187)
1188)
1189)
1190)
1191)
1192)
1193)
1194)
1195)
1196)
1197)
1198)
1199)
1200)
1201)
1202)
1203)
1204)
1205)
1206)
1207)
1208)
1209)
1210)
1211)
1212)
1213)
1214)
1215)
1216)
1217)
1218)
1219)
1220)
1221)
1222)
1223)
1224)
1225)
1226)
1227)
1228)
1229)
1230)
1231)
1232)
1233)
1234)
1235)
1236)
1237)
1238)
1239)
1240)
1241)
1242)
1243)
1244)
1245)
1246)
1247)
1248)
1249)
1250)
1251)
1252)
1253)
1254)
1255)
1256)
1257)
1258)
1259)
1260)
1261)
1262)
1263)
1264)
1265)
1266)
1267)
1268)
1269)
1270)
1271)
1272)
1273)
1274)
1275)
1276)
1277)
1278)
1279)
1280)
1281)
1282)
1283)
1284)
1285)
1286)
1287)
1288)
1289)
1290)
1291)
1292)
1293)
1294)
1295)
1296)
1297)
1298)
1299)
1300)
1301)
1302)
1303)
1304)
1305)
1306)
1307)
1308)
1309)
1310)
1311)
1312)
1313)
1314)
1315)
1316)
1317)
1318)
1319)
1320)
1321)
1322)
1323)
1324)
1325)
1326)
1327)
1328)
1329)
1330)
1331)
1332)
1333)
1334)
1335)
1336)
1337)
1338)
1339)
1340)
1341)
1342)
1343)
1344)
1345)
1346)
1347)
1348)
1349)
1350)
1351)
1352)
1353)
1354)
1355)
1356)
1357)
1358)
1359)
1360)
1361)
1362)
1363)
1364)
1365)
1366)
1367)
1368)
1369)
1370)
1371)
1372)
1373)
1374)
1375)
1376)
1377)
1378)
1379)
1380)
1381)
1382)
1383)
1384)
1385)
1386)
1387)
1388)
1389)
1390)
1391)
1392)
1393)
1394)
1395)
1396)
1397)
1398)
1399)
1400)
1401)
1402)
1403)
1404)
1405)
1406)
1407)
1408)
1409)
1410)
1411)
1412)
1413)
1414)
1415)
1416)
1417)
1418)
1419)
1420)
1421)
1422)
1423)
1424)
1425)
1426)
1427)
1428)
1429)
1430)
1431)
1432)
1433)
1434)
1435)
1436)
1437)
1438)
1439)
1440)
1441)
1442)
1443)
1444)
1445)
1446)
1447)
1448)
1449)
1450)
1451)
1452)
1453)
1454)
1455)
1456)
1457)
1458)
1459)
1460)
1461)
1462)
1463)
1464)
1465)
1466)
1467)
1468)
1469)
1470)
1471)
1472)
1473)
1474)
1475)
1476)
1477)
1478)
1479)
1480)
1481)
1482)
1483)
1484)
1485)
1486)
1487)
1488)
1489)
1490)
1491)
1492)
1493)
1494)
1495)
1496)
1497)
1498)
1499)
1500)
1501)
1502)
1503)
1504)
1505)
1506)
1507)
1508)
1509)
1510)
1511)
1512)
1513)
1514)
1515)
1516)
1517)
1518)
1519)
1520)
1521)
1522)
1523)
1524)
1525)
1526)
1527)
1528)
1529)
1530)
1531)
1532)
1533)
1534)
1535)
1536)
1537)
1538)
1539)
1540)
1541)
1542)
1543)
1544)
1545)
1546)
1547)
1548)
1549)
1550)
1551)
1552)
1553)
1554)
1555)
1556)
1557)
1558)
1559)
1560)
1561)
1562)
1563)
1564)
1565)
1566)
1567)
1568)
1569)
1570)
1571)
1572)
1573)
1574)
1575)
1576)
1577)
1578)
1579)
1580)
1581)
1582)
1583)
1584)
1585)
1586)
1587)
1588)
1589)
1590)
1591)
1592)
1593)
1594)
1595)
1596)
1597)
1598)
1599)
1600)
1601)
1602)
1603)
1604)
1605)
1606)
1607)
1608)
1609)
1610)
1611)
1612)
1613)
1614)
1615)
1616)
1617)
1618)
1619)
1620)
1621)
1622)
1623)
1624)
1625)
1626)
1627)
1628)
1629)
1630)
1631)
1632)
1633)
1634)
163

1 evidence which was to be presented by Complainant and
2 Respondents at a formal hearing on the Accusation, which
3 hearing was to be held in accordance with the provisions of the
4 Administrative Procedure Act, shall instead and in place
5 thereof be submitted solely on the basis of the provisions of
6 this Stipulation and Agreement.

7 2. Respondents have received, read and understand the
8 Statement to Respondent, the Discovery Provisions of the
9 Administrative Procedure Act and the Accusation, filed by the
10 Department of Real Estate in this proceeding.

11 3. On August 21, 2001, Respondents MANFREDI and
12 McKOY filed Notices of Defense pursuant to Section 11505 of the
13 Government Code for the purpose of requesting a hearing on the
14 allegations in the Accusation. Respondents hereby freely and
15 voluntarily withdraw said Notices of Defense. Respondents
16 acknowledge that they understand that by withdrawing said
17 Notices of Defense they will thereby waive their right to
18 require the Commissioner to prove the allegations in the
19 Accusation at a contested hearing held in accordance with the
20 provisions of the Administrative Procedure Act and that
21 Respondents will waive other rights afforded to them in
22 connection with the hearing, such as the right to present
23 evidence in defense of the allegations in the Accusation and
24 the right to cross-examine witnesses.

25 4. In the interest of expedience and economy,
26 Respondents choose not to contest the factual allegations in
27 Paragraphs I through XI of the Accusation, but to remain silent

1 and understand that, as a result thereof, these factual
2 statements, without being admitted or denied, will serve as a
3 prima facie basis for the disciplinary action stipulated to
4 herein. The Real Estate Commissioner shall not be required to
5 provide further evidence to prove such allegations.

6 5. It is understood by the parties that the Real
7 Estate Commissioner may adopt the Stipulation as her Decision in
8 this matter, thereby imposing the penalty and sanctions on
9 Respondents' real estate licenses and license rights as set forth
10 in the "Order" below. In the event that the Commissioner in her
11 discretion does not adopt the Stipulation, it shall be void and
12 of no effect, and Respondents shall retain the right to a hearing
13 and proceeding on the Accusation under all the provisions of the
14 Administrative Procedure Act and shall not be bound by any
15 admission or waiver made herein.

16 6. The Order or any subsequent Order of the Real
17 Estate Commissioner made pursuant to this Stipulation shall not
18 constitute an estoppel, merger or bar to any further
19 administrative or civil proceeding by the Department of Real
20 Estate with respect to any matters which were not specifically
21 alleged to be causes for accusation in this proceeding.

22 DETERMINATION OF ISSUES

23 By reason of the foregoing stipulations, admissions and
24 waivers and solely for the purpose of settlement of the pending
25 Accusation without a hearing, it is stipulated and agreed that
26 the following Determination of Issues shall be made:
27

1 The conduct acts and/or omissions of Respondents,
2 described in Paragraphs VI through IX of the Accusation, are
3 cause for the suspension or revocation of the real estate
4 licenses and license rights of Respondents under the provisions
5 of Section 10177(g) of the Business and Professions Code.

6 ORDER

7 WHEREFORE, THE FOLLOWING ORDER is hereby made:

8 All licenses and licensing rights of Respondents
9 EVERETT LOUIS MANFREDI, individually and dba Coast Western Real
10 Estate and Realty Center and GEORGE CHRISTOPHER MCKOY are
11 hereby Publicly Reproved.

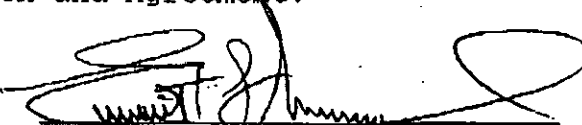
12 DATED: 11/2/01

CHRIS LEONG
13 CHRIS LEONG, ESQ.
14 Counsel for Complainant

15 * * *

16 We have read the Stipulation and Agreement, have
17 discussed it with our counsel, and its terms are understood by
18 us and are agreeable and acceptable to us. We understand that
19 we are waiving rights given to us by the California
20 Administrative Procedure Act (including but not limited to
21 Sections 11506, 11508, 11509 and 11513 of the Government Code),
22 and we willingly, intelligently and voluntarily waive those
23 rights, including the right of requiring the Commissioner to
24 prove the allegations in the Accusation at a hearing at which
25 we would have the right to cross-examine witnesses against us
26 and to present evidence in defense and mitigation of the
27 charges.

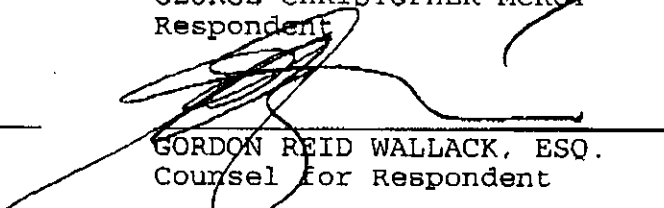
1 Respondents can signify acceptance and approval of the
2 terms and conditions of this Stipulation and Agreement by faxing
3 a copy of the signature page, as actually signed by Respondents,
4 to the Department at the following telephone/fax number
5 (213) 576-6917. Respondents agree, acknowledge and understand
6 that by electronically sending to the Department a fax copy of
7 their actual signatures as they appear on the Stipulation and
8 Agreement, that receipt of the faxed copy by the Department shall
9 be as binding on Respondents as if the Department had received
10 the original signed Stipulation and Agreement.

11 DATED: 10-29-01

12 EVERETT LOUIS MANFREDI,
13 individually and dba Coast
14 Western Real Estate and Realty
Center, Respondent

15 DATED: 10-29-01

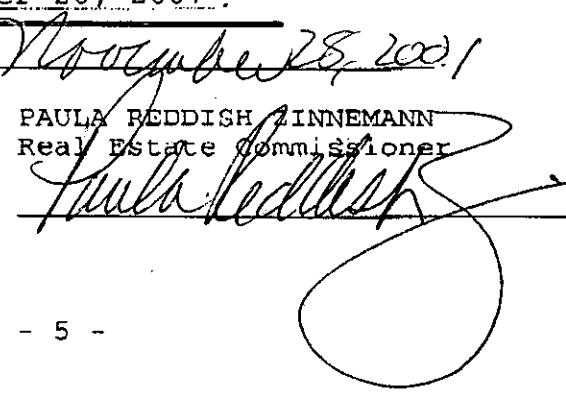
16 GEORGE CHRISTOPHER MCKAY
17 Respondent

18 DATED: 10/31/01

19 GORDON REID WALLACK, ESQ.
20 Counsel for Respondent

* * *

21 The foregoing Stipulation and Agreement is hereby
22 adopted as my Decision in this matter and shall become effective
23 at 12 o'clock noon on December 26, 2001.

24 IT IS SO ORDERED November 28, 2001

25 PAULA REDDISH ZINNEMANN
26 Real Estate Commissioner
27

170

BEFORE THE DEPARTMENT OF REAL ESTATE
STATE OF CALIFORNIA

In the Matter of the Accusation of) Case No. H-29171 LA
)
EVERETT LOUIS MANFREDI, individually) OAH No. L-2001080670
and dba Coast Western Real Estate)
and Realty Center and)
GEORGE CHRISTOPEHR MCKOY,)
_____) Respondent(s)

FILED
SEP - 4 2001
DEPARTMENT OF REAL ESTATE

NOTICE OF HEARING ON ACCUSATION

By CS

To the above-named Respondent(s):

You are hereby notified that a hearing will be held before the Department of Real Estate at the Office of Administrative Hearings, 320 West Fourth Street, Suite 630, Los Angeles, CA 90013-1105 on THURSDAY, DECEMBER 13, 2001, at the hour of 9:00 A.M., or as soon thereafter as the matter can be heard, upon the Accusation served upon you. If you object to the place of hearing, you must notify the presiding administrative law judge of the Office of Administrative Hearings within ten (10) days after this notice is served on you. Failure to notify the presiding administrative law judge within ten days will deprive you of a change in the place of the hearing.

You may be present at the hearing. You have the right to be represented by an attorney at your own expense. You are not entitled to the appointment of an attorney to represent you at public expense. You are entitled to represent yourself without legal counsel. If you are not present in person nor represented by counsel at the hearing, the Department may take disciplinary action against you based upon any express admission or other evidence including affidavits, without any notice to you.

You may present any relevant evidence and will be given full opportunity to cross-examine all witnesses testifying against you. You are entitled to the issuance of subpoenas to compel the attendance of witnesses and the production of books, documents or other things by applying to the Department of Real Estate.

The hearing shall be conducted in the English language. If you want to offer the testimony of any witness who does not proficiently speak the English language, you must provide your own interpreter and pay his or her costs. The interpreter must be certified in accordance with Sections 11435.30 and 11435.55 of the Government Code.

DEPARTMENT OF REAL ESTATE

Dated: September 4, 2001

By

CHRIS LEONG
CHRIS LEONG, Counsel

cc: Everett Louis Manfredi
George Christopher McKoy
Gordon Wallack, Esq.
Samuel F. Jiron
Sacto.
OAH

1 CHRIS LEONG, Counsel (SBN 141079)
2 Department of Real Estate
3 320 West Fourth Street, Suite 350
4 Los Angeles, CA 90013-1105
5 Telephone: (213) 576-6982
6 -or- (213) 576-6910 (Direct)
7

FILED
AUG - 8 2001
DEPARTMENT OF REAL ESTATE

By 

8 BEFORE THE DEPARTMENT OF REAL ESTATE

9 STATE OF CALIFORNIA

10 * * * * *

11 In the Matter of the Accusation of)
12 EVERETT LOUIS MANFREDI,) No. H-29171 LA
13 individually and dba) A C C U S A T I O N
14 Coast Western Real Estate)
15 and Realty Center and)
16 GEORGE CHRISTOPHER McKOY,)
17 Respondents.)

18 The Complainant, Maria Suarez, a Deputy Real Estate
19 Commissioner of the State of California, for cause of
20 Accusation against EVERETT LOUIS MANFREDI, individually and dba
21 Coast Western Real Estate and Realty Center (hereinafter
22 "MANFREDI") and GEORGE CHRISTOPHER McKOY (hereinafter "McKOY")
23 (hereinafter sometimes both referred to as Respondents), is
24 informed and alleges in her official capacity as follows:

25 I

26 MANFREDI is presently licensed and/or has license
27 rights under the Real Estate Law, Part 1 of Division 4 of the

1 California Business and Professions Code ("Code"), as a real
2 estate broker.

3 II

4 At all times material herein, Respondent MANFREDI was
5 licensed by the Department of Real Estate of the State of
6 California ("Department") as a real estate broker. Respondent
7 is responsible pursuant to the provisions of Code Section
8 10159.2 for the supervision and control of the activities
9 conducted on behalf of his dba's and employees.

10 III

11 Respondent McKOY is presently licensed and/or has
12 license rights under the Real Estate Law, Part 1 of Division 4
13 of the Code, as a real estate salesperson. From on or about
14 October 7, 1997 to December 5, 1999, McKOY was employed by
15 Respondent MANFREDI, dba Realty Center.

16 IV

17 All further references to "Respondents", unless
18 otherwise specified, include the parties identified in
19 Paragraphs I through III, above, and also include the
20 employees, agents and real estate licensees employed by or
21 associated with said parties, who at all times herein mentioned
22 were engaged in the furtherance of the business or operations
23 of said parties and who were acting within the course and scope
24 of their authority and employment.

25 V

26 At all times material herein, Respondent MANFREDI
27 engaged in the business of, acted in the capacity of,

1 advertised or assumed to act as real estate brokers for others
2 in the State of California, within the meaning of Code Section
3 10131(a), including the operation and conduct of a real estate
4 sales business with the public wherein Respondents sold real
5 property or solicited for buyers and sellers for the purchase
6 or sale of real property. Respondent McKOY was acting as a
7 real estate salesperson per Code Section 10132.

8 VI

9 On or about July 9, 1999, Clyde W. Brunner
10 (hereinafter "Brunner") made an offer to purchase real property
11 located at 32986 Blackwell Blvd., Lake Elsinore, CA
12 (hereinafter "Blackwell property") through real estate
13 salesperson McKOY. The Commercial Property Agreement Receipt
14 For Deposit and Escrow Instructions indicated McKOY had
15 received from Brunner \$5,000.00 towards the purchase of the
16 Blackwell property. No such deposit funds were ever received
17 by McKOY or his employing broker, Respondent MANFREDI.
18 Nonetheless, McKOY faxed a copy of the Commercial Property
19 Agreement together with a copy of the \$5,000.00 deposit check
20 no. 167, payable to Realty Center, dated July 2, 1999, to
21 George Aste (hereinafter "Aste"), the seller.

22 VII

23 The Commercial Property Agreement identified McKOY,
24 Realty Center (Manfredi's dba) as the selling agent and
25 Acquarian Properties as the listing agent (seller's dba).
26 On or about July 27, 1999, a counter offer was made and the
27 sales price was changed to \$310,000.00. On or about August 3,

1 1999, Aste made a counter offer and the sales price became
2 \$325,000.00. Brunner accepted the counter offer.

3 VIII

4 On or about August 10, 1999, escrow was caused to be
5 opened with Executive Escrow Company, escrow no. 19640K. Per
6 instructions, "Broker will hand you initial deposit check" in
7 the amount of \$5,000.00. On or about August 10, 1999,
8 Commission Instructions were prepared. Realty Center was to
9 receive a total commission in the amount of \$9,750.00.

10 IX

11 On or about November 12, 1999, after it appeared that
12 Brunner failed to obtain financing, escrow was canceled. It
13 was at this time that Aste discovered that Brunner's \$5,000.00
14 deposit had never been deposited into escrow nor had McKOY
15 received it as he represented on the Commercial Property
16 Purchase Agreement Receipt for Deposit and Escrow Instructions.
17 MANFREDI was aware of and/or condoned said acts of McKOY. Aste
18 relied on Respondents' representations of having received the
19 \$5,000.00 deposit in accepting Brunner's offer. It was further
20 Aste's understanding that Brunner would forfeit the \$5,000.00
21 deposit in the event of a default on his part.

22 X

23 The conduct, acts and/or omissions of Respondents
24 MANFREDI and McKOY, as described in Paragraphs II through VIII
25 herein above, constitute fraud and/or dishonest dealing and/or
26 negligence and constitute cause for the suspension or revocation
27

1 of Respondents' real estate licenses and license rights under the
2 provisions of Code Sections 10177(g), 10177(j) and/or 10176(a).

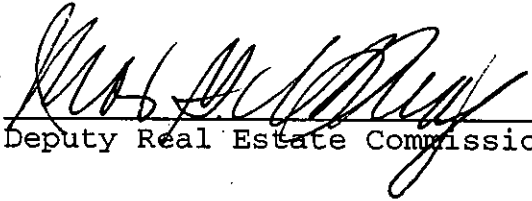
3 XI

4 The conduct, acts and/or omissions of Respondent
5 MANFREDI, as described in Paragraphs II through VIII herein
6 above, constitute a failure to supervise Respondent McKOY and
7 constitute cause for the suspension or revocation of
8 Respondent's real estate license and license rights under the
9 provisions of Code Sections 10159.2, and 10177(h).

10 WHEREFORE, Complainant prays that a hearing be conducted
11 on the allegations of this Accusation and, that upon proof
12 thereof, a decision be rendered imposing disciplinary action
13 against the license and license rights of Respondents EVERETT
14 LOUIS MANFREDI, individually and dba Coast Western Real Estate
15 and Realty Center and GEORGE CHRISTOPHER McKOY, under the Real
16 Estate Law (Part 1 of Division 4 of the Business and
17 Professions Code), and for such other and further relief as may
18 be proper under other applicable provisions of law.

19 Dated at Los Angeles, California

20 this 8th day of August, 2001.

21 
22 Deputy Real Estate Commissioner
23

24 cc: Everett Louis Manfredi
25 George Christopher McKoy
26 Maria Suarez
27 Sacto.
JP